
Dipl.Ing.FH Architekt
Winfried Werrlein
Eichhornstraße 7
97070 Würzburg
Tel. 09 31/61 9 61-0
Fax. 09 31/61 9 61-61

Von der IHK Würzburg-Schweinfurt
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken



GUTACHTEN

**über den Verkehrswert
des Grundstückes
Lange Straße 8
97980 Bad Mergentheim/
Löffelstelzen**

Nr. 0208 / 25



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Vorbemerkungen	
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Objektart.....	3
1.3 Eigentümer.....	3
1.4 Auftragsinhalt.....	3
1.5 Wertermittlungsstichtag.....	3
1.6 Qualitätsstichtag.....	3
1.7 Zweck der Wertermittlung.....	3
1.8 Grundbuchdaten.....	3
1.9 Arbeitsunterlagen.....	4
1.10 Ortsbesichtigung.....	5
1.11 Mietverhältnisse.....	5
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung	
2.1 Ortsangaben / Makrostandort.....	5
2.2 Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3 Erschließung.....	7
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5 Altlasten / Bodenveränderung.....	8
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art des Gebäudes.....	9
3.2 Nutzungseinheiten.....	9
3.3 Gebäudekonstruktion.....	9
3.4 Ausstattung.....	10
4. Berechnungen.....	21
4.1 Brutto-Grundfläche.....	21
4.2 Wohnfläche.....	21
5. Wertermittlung.....	22
6. Bodenbewertung.....	23
7. Sachwertverfahren.....	24
7.1 Sachwert.....	28
8. Verkehrswert.....	29
9. Anlagen.....	31

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Crailsheim
Vollstreckungsgericht
Schlossplatz 1
74564 Crailsheim

Aktenzeichen: 3 1 K 31/24
- 1.2 Objektart: Wohnhaus mit Nebengebäude
- 1.3 Eigentümer: Werden aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
- 1.4 Auftragsinhalt: Verkehrswertschätzung
- 1.5 Wertermittlungsstichtag: 19.03.2025
- 1.6 Qualitätsstichtag: 19.03.2025
- 1.7 Zweck der Wertermittlung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- 1.8 Grundbuchdaten: Laut Grundbuchauszug vom 13.12.2024:

Grundbuch von Löffelstelzen
Nr. 1375

Bestandsverzeichnis:

Flurstück: 48/2

Lange Straße 8,
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 388 m²

Flurstück: 48/3

Lange Straße 8/001
Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße: 18 m²

I. Abteilung:

Eigentümer:

Werden aus Datenschutzgründen hier nicht genannt.

II. Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

An den Genuss- und Unterhaltungskosten des
Brunnen haben Anteil:

die Besitzer von Gebäude 32	1/4
die Besitzer von Gebäude 33	2/4

Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet.

III. Abteilung:

Eintragungen in Abteilung III des
Grundbuches bleiben unberücksichtigt, da in
der Wertermittlung davon ausgegangen wird,
dass ggf. valutierte Schulden und Hypotheken
abgelöst werden.

1.9 Arbeitsunterlagen:

Dem Sachverständigen wurden folgende
Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Von den Eigentümern:
Luftbild mit eingetragenem Grundstück,
Geschätzte Wohnfläche,
Informationen zu den Gebäuden,
Grundrisssskizze Erdgeschoss.

Durch das Amtsgericht Crailsheim
Grundbuchauszug vom 13.12.2024.

Vom Unterzeichner wurde
ein aktueller Lageplan M 1/1000 beschafft.

1.10 Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 19.03.2025 statt.

Teilnehmer:

Beim Ortstermin anwesend waren 3 Mitglieder der Erbgemeinschaft.

Bei der Besichtigung des Wohnhauses war nur die Bewohnerin (Mitglied der Erbgemeinschaft) anwesend.

Der Unterzeichner

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen vorgenommen und keine Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlagen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

1.11 Mietverhältnisse: Das Wohnhaus wird von einem Mitglied der Erbgemeinschaft bewohnt.

2. Lage- und Grundstücksbeschreibung

2.1 Ortsangaben / Makrostandort

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Main-Tauber-Kreis

Ort: Bad Mergentheim

Ortsteil: Löffelstelzen

Wohnlage: Mittlere Wohnlage im Altortbereich

Verkehrsanbindung: Gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung.

Versorgung und Dienstleistungsbetriebe: Der Hauptort Bad Mergentheim verfügt über ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen.

Ärzte und Apotheken sind vorhanden, ebenso Kindergärten und schulische Einrichtungen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Grundstücksbeschreibung Flurnummer 48/2

Grundstücksgröße:	388 m ²
Straßenfront:	Das Grundstück liegt in zweiter Reihe und hat keinen direkten Zugang zur Erschließungsstraße.
Zuschnitt:	Unregelmäßig vieleckig
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Innerörtlicher Durchgangsverkehr
Besonderheiten:	Das Grundstück ist nur über die Flurnummer 47 begeh- bzw. befahrbar. Ein Geh- und Fahrrecht besteht laut überlassenem Grundbuchauszug augenscheinlich nicht. Ob diese Erschließung über eine Belastung im Grundstück Flurnummer 47 gesichert ist oder über ein Notwegerecht, wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht weiter untersucht.

2.2.2 Grundstücksbeschreibung Flurnummer 48/3

Grundstücksgröße:	18 m ²
Straßenfront:	Das Grundstück grenzt an keine Erschließungsstraße.
Zuschnitt:	Nahezu rechteckig.
Ebenheit:	Das Grundstück ist weitgehend eben.
Baugrund:	Beim Ortstermin wurden keine Bodenuntersuchungen oder Baugrunduntersuchungen vorgenommen.
Grundwasser:	Beim Ortstermin wurden keine Untersuchungen zum Grundwasserstand, Staunässe oder drückendem Wasser vorgenommen.
Immissionen:	Anliegerverkehr.
Besonderheiten:	<p>Das Grundstück ist nur über die Flurnummer 47 begeh- bzw. befahrbar. Ein Geh- und Fahrrecht besteht laut überlassenen Grundbuchauszug augenscheinlich nicht. Ob diese Erschließung über eine Belastung im Grundstück Flurnummer 47 gesichert ist oder über ein Notwegerecht, wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht weiter untersucht.</p> <p>Das Grundstück ist mit einem Schuppen vollständig überbaut.</p>

2.3 Erschließung

Art der Straße:	Die Lange Straße ist eine innerörtliche Durchfahrtstraße.
Straßenausbau:	Straße ausgebaut, Asphaltbefestigung, mit beidseitigen Gehsteigen.
Versorgungsleitungen:	Flurnummer 48/2: Das Grundstück ist mit Wasser, Strom und Telefon erschlossen.

Entsorgungsleitungen: Flurnummer 48/2:
Das Grundstück ist an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Das Grundstück Flurnummer 48/3 ist augenscheinlich unerschlossen.

2.4 Öffentlich - rechtliche Situation

Denkmalschutz: Nein

Bebauungsplan: Augenscheinlich § 34 BauGB

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Erschließungskosten: Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Erschließungskosten bezahlt sind.

Derzeitige Nutzung: Wohnen

Baurecht: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen etc. durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung vorausgesetzt.

2.5 Alllasten / Bodenveränderung

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Bauart:	Eingeschossiges Wohnhaus, teilunterkellert, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Das Baujahr ist nicht bekannt. Vermutlich stammen die wesentlichen Teile der tragenden Bausubstanz aus dem 18.Jhdt.
Modernisierung:	Der zum Besichtigungszeitpunkt vorgefundene Ausbauzustand wurde laut Angabe der Miteigentümerin um 2000 und davor geschaffen. Darüber hinaus wurden augenscheinlich nur die notwendigsten Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

3.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	Wohnräume, Abstellräume
Dachgeschoss:	Speicher

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Fundamente:	Mauerwerk, Beton
Bodenplatte:	Beton
Kellerwände:	Bruchstein-Mauerwerk
Kellerdecke:	Holzbalkendecke
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Lehmausfachung, Mauerwerk
Geschossdecke:	Holzbalkendecke

Innenwände:	Mauerwerk, Fachwerkwände mit Lehmausfachung
Treppe vom KG zum EG:	Außenliegende Treppe mit Natursteinblockstufen
Treppe vom EG zum DG:	Steile, einfache gestemmte Holztreppe
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich, teilweise Trapezblechbekleidung
Sockel:	Putz mit Anstrich
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	Einfache Biberschwanzziegel-Eindeckung
Spenglerarbeiten:	Verzinktes Stahlblech
Kamin:	Gemauert
Hauseingang:	Holzhaustüre
Fenster:	Vereinzelt Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, vereinzelt Holzverbundfenster, teilweise Holzfenster mit Einfachverglasung
Innentüren:	Spantüren, lackiert

3.4 Ausstattung

Erdgeschoss

3.4.1 Küche

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidung:	Fliesen, Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Heizung:	Öl-Einzelofen

Sanitärinstallation:	Anschluss für Spüle
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.2 Bad

Bodenbelag:	PVC
Wandbekleidung:	Fliesen bis 1,20 m Höhe, Tapeten
Deckenbekleidung:	Nut- und Federverschalung
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türe:	Spantüre, lackiert
Sanitärinstallation:	Badewanne, Waschtisch, WC
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.3 Abstellraum

Bodenbelag:	Zementestrich
Wandbekleidung:	Holzbretter
Deckenbekleidung:	Holzbretter
Fenster:	Holzverbundfenster
Türe:	Spantüre, lackiert
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.4 Wohnen

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbekleidung:	Tapeten mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzverbundfenster
Türe:	Spantüre, lackiert
Heizung:	Öl-Einzelofen
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.5 Schlafen

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbekleidung:	Tapeten
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich

Fenster:	Holzverbundfenster
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.6 Zimmer

Bodenbelag:	Teppichboden
Wandbekleidung:	Tapeten mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Holzverbundfenster
Türe:	Spantüre lackiert
Heizung:	Öl-Einzelofen
Elektroinstallation:	Durchschnittlicher Ausstattungsstandard

3.4.7 Installation

Bauart Heizkessel:	Öl-Einzelöfen mit zentraler Ölversorgung
Warmwasserversorgung:	Dezentrale Warmwasserversorgung über Elektro-Durchlauferhitzer bzw. Elektroboiler
Elektroinstallation:	Einfacher Ausstattungsstandard

3.4.8 Besondere Bauteile, Gebäudezustand, Mängel

Baumängel / Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung.

Bauschäden entstehen auf Grund von unterlassener Instandhaltung, durch äußere Einwirkung oder als Folge von Baumängeln.

Bauteilerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Über evtl. vorhandene verdeckte Baumängel oder Bauschäden kann keine Aussage getroffen werden.

Zum Besichtigungszeitpunkt sichtbare aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich der Außenwände.

Reparaturstau:

Reparaturstau ist ein Anstau von Maßnahmen, die für die Werterhaltung erforderlich sind, in der Regel aufgrund unterlassener Instandhaltung und Modernisierung.

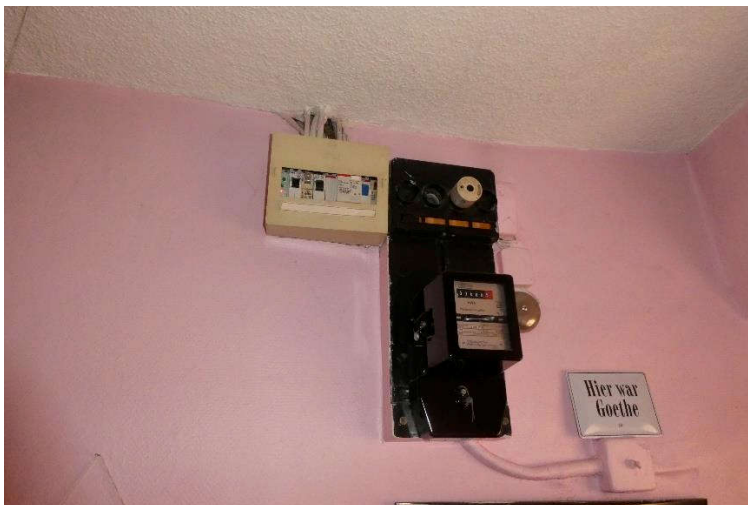
Zum Besichtigungszeitpunkt teilweise Reparaturstau im Bereich Boden-, Wand-, Deckenbekleidung und Installation sowie Dacheindeckung.

Im Übrigen ist der aktuelle Gebäudezustand durch die Alterswertminderung bzw. durch die Restnutzungsdauer bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Belichtung und Besonnung: Gut

Grundrissgestaltung: Einfach, Funktional

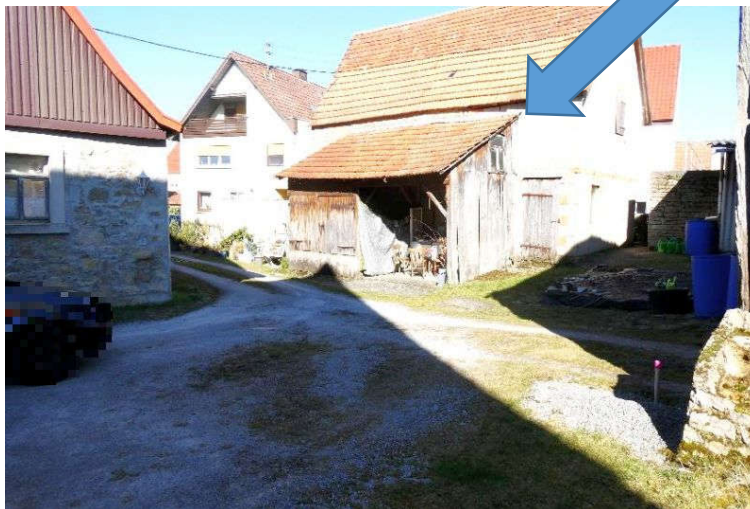




3.4.9 Nebengebäude

Auf dem Grundstück Flurnummer 48/3 befindet sich ein einfacher Schuppen in Holzbauweise.

Die im Lageplan eingezeichneten Wirtschaftsgebäude im südlichen Grundstücksteil sind zum Bewertungsstichtag nicht mehr vorhanden.



3.4.10 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen: Das Grundstück ist mit Wasser-, Strom- Telefonanschluss versorgt und an das örtliche Kanalnetz angeschlossen.

Hofbefestigung: Asphalt, Schotter

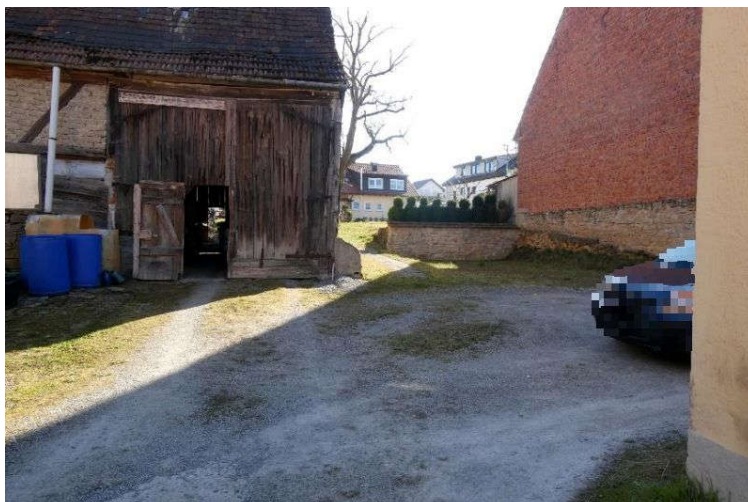
3.4.11 Zubehör

Wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

3.4.12 Baulasten

Laut Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Bad Mergentheim sind für das zu bewertende Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.





Beschreibung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; klein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen; Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Fenster und Außen-türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustüre mit Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton) Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetür-elemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschall-schutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappen-decken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall-schutz (z.B. schwimmender Estrich); gerad-läufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfen-treppe, Trittschall-schutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenver-täfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholz-treppeanlage mit hochwertigem Geländer	11

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat und PVC-Böden besserer Art und Aus-führung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertig-parkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-beleg, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Naturstein-platten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gästewc; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, HybridSysteme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Aus-stattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Licht-auslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

4. Berechnungen

Sämtliche Maße wurden den überlassenen Plänen entnommen.
Ein örtliches Aufmaß ist nicht erfolgt. Für die Richtigkeit der Maßangaben übernimmt der Unterzeichner keine Gewähr.

4.1 Brutto-Grundfläche

Auf Grund fehlender Baupläne werden die Maße aus dem Lageplan M 1/1000 gemessen.

4.1.1 Wohnhaus

KG: rd. 80,00 m²

EG: rd. 120,00 m²

DG: rd. 120,00 m²

rd. 320,00 m²

4.2 Wohnfläche

Die Wohnfläche wird in Anlehnung an die 2. Berechnungs-Verordnung (II. BV) ermittelt.

Wohnfläche laut Aufstellung der Erbengemeinschaft: 56 m².

Errechnet aus der Brutto-Grundfläche, inkl. Abstellraum

$$120,00 \text{ m}^2 \times 0,7 = \mathbf{84,00 \text{ m}^2}$$

5. Wertermittlung: Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt.
- 5.1 Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag in erster Linie nicht ankommt. Dies gilt vorwiegend bei Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücken.
- Der Gebäude-Normalherstellungswert wird durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche (BGF) mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen ermittelt und um die Alterswertminderung reduziert. Der durchschnittliche qm-Preis, bezogen auf ein entsprechendes Basisjahr, wird der Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021 (NHK 2010) entnommen und mit den aktuellen Indizes umgerechnet. Außenanlagen werden gesondert berechnet.
- 5.2 Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Grundstücken, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken.
- Grundlage der Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist der nachhaltig erzielbare Rohertrag. Der Rohertrag umfasst alle Einnahmen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung aus dem Grundstück erzielbar sind.
- 5.3 Zusammenfassung: Das zur Bewertung anstehende Objekt ist ein Wohnhaus in einfacher Bauweise. Deshalb wird das Sachwertverfahren angewandt.

6. Bodenbewertung

Die Ermittlung des Bodenwerts soll durch den Vergleich mit Kaufpreisen geeigneter Vergleichsgrundstücke oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten erfolgen.

Laut Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück, zum Stichtag 01.01.2023, € 45,00/m² inkl. Erschließung.

6.1 Bodenwert Flurstück 48/2

Grundstücksgröße: 388 m²

Bodenrichtwert
zum Stichtag 01.01.2023: € 45,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 388 m² x € 45,00 /m² = € 17.460,00
= rd. € 17.000,00

6.2 Bodenwert Flurstück 48/3

Grundstücksgröße: 18 m²

Bodenrichtwert
zum Stichtag 01.01.2023: € 45,00 /m² inkl. Erschließung

Bodenwert: 18 m² x € 45,00 /m² = € 810,00
= rd. € 800,00

7. Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV 2021)

(1) Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Modellkosten dieser Anlage zugrunde zu legen.

(2) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Nummer II beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjekts zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung zu einer Standardstufe erfolgt nach Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale; dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.

(3) Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 2765), die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 2761), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

(4) Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten sind in Euro pro Quadratmeter Grundfläche angegeben. Sie sind bezogen auf den im Jahresdurchschnitt bestehenden Kostenstand des Jahres 2010.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist die DIN 277 anzuwenden.

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen.

Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf Grund von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann sich die Rest-Nutzungsdauer verlängern. Die Verlängerung ist abhängig vom Modernisierungsgrad.

Für das zu bewertende Objekt werden folgende Modernisierungspunkte vergeben:

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0
Summe	20	0,0

Modernisierungsgrad	Bezeichnung	Punkte
1	nicht modernisiert	0 bis 1
2	kleine Modernisierung als Instandhaltung	2 bis 5
3	mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10
4	überwiegend modernisiert	11 bis 17
5	umfassend modernisiert	18 bis 20

Bei der Punktevergabe ist der Zeitrahmen zu berücksichtigen in der die Maßnahme ausgeführt wurde.

Je länger die Maßnahme zurückliegt, desto geringer die Punktezahl.

Nach vorstehender Tabelle ist das Gebäude nicht modernisiert.

Die voraussichtliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der vorgefundenen Bausubstanz sachverständig auf 10 Jahre geschätzt.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich als fiktives Baujahr 1955.

Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Dafür sind die die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie die für die Nutzungs- und Gebäudeart relevanten Eigenschaften von Bedeutung.

Ermittlung des Gebäudestandards

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1					23
Dächer	0,5	0,5				15
Außentüren und Fenster	0,5	0,5				11
Innenwände und Innentüren	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11
Fußböden	0,5	0,5				5
Sanitäreinrichtungen		1				9
Heizung	1					9
Sonstige technische Ausstattung	1					6

Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.02	545 €/m ² BGF	605 €/m ² BGF	695 €/m ² BGF	840 €/m ² BGF	18.264 €/m ² BGF
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------------

Gewichtete NHK	
Außenwände	125 €/m ² BGF
Dächer	86 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	63 €/m ² BGF
Innenwände und Innentüren	63 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	67 €/m ² BGF
Fußböden	29 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	54 €/m ² BGF
Heizung	49 €/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	33 €/m ² BGF

Summe Kostenkennwerte	570 €/m ² BGF
Korrekturfaktor:	1,00
Korrigierte NHK	570 €/m ² BGF

Marktanpassung

Zur Systematik der ImmoWertV 2021 gehört für alle Wertermittlungsverfahren ein objektspezifischer Marktanpassungsfaktor, im Sachwertverfahren ist dies der Sachwertfaktor.

Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zu Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs) (§ 14, Abs. 2, Satz 1)

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren.

Auf Grund der Besonderheiten des Bewertungsobjekts lassen sich die üblichen Sachwertfaktoren nicht auf das Grundstück übertragen.

Für die Ermittlung der Marktanpassung sind die zum Stichtag gegebenen Marktverhältnisse und die objektbezogenen Eigenschaften zu Grunde zu legen.

Diese sind insbesondere:

- Allgemeine Nachfrage nach dem Bewertungsobjekt
- Räumliche Lage und Microlage
- Grundstücksgröße und Zuschnitt
- Baulicher Zustand, Alter und Ausstattung des Bewertungsobjektes
- Verwertbarkeit der Immobilie am Markt
- Vertragsbedingungen und rechtliche Rahmenbedingungen
- Energetische Rahmenbedingungen

In nachfolgender Tabelle werden die vorgenommenen Zu- / Abschläge, bezogen auf die einzelnen Wertmerkmale, dargestellt.

Ursachen für Abweichung vom Normalwert	Normalwert Prozent	Abweichung Prozent
Nachfrage allgemein	100,00%	0,00%
Lage, Microlage	100,00%	-5,00%
Grundstücksbesonderheiten	100,00%	-5,00%
Zustand, Baualter, Ausstattung	100,00%	0,00%
Verwertbarkeit	100,00%	0,00%
Vertragsbedingungen	100,00%	0,00%
Energiestatus	100,00%	0,00%
Summe Abweichungen		-10,00%

Es ergibt sich ein Marktabschlag von -10% bzw. ein Marktanpassungsfaktor von 0,90 .

7.1 Sachwert

Wertermittlungstichtag:	19.03. 2025
Baujahr: fiktiv	1955
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	10 Jahre
Brutto-Grundfläche:	320 m ²
Standardstufe:	3
Normalherstellungskosten (NHK 2010):	€ 570,00 /m ²
Baupreisindex (2010 = 100):	187,30
Normalherstellungskosten zum Stichtag:	€ 1.067,61 /m ²
Außenanlagen:	2 %
Alterswertminderung linear:	88 %
Bodenwert:	€ 17.000,00
Marktanpassungsfaktor:	0,90

Gebäudeherstellungswert

320 m ² x € 1.067,61 /m ²	=	€	341.635,20
zuzüglich besonderer Bauteile		€	
zuzüglich Außenanlagen	2 %	=	€ 6.832,70
Gebäudeherstellungswert inkl. BNK		€	348.467,90
abzüglich Alterswertminderung	88 %	=	€ 306.651,76
		€	41.816,15
zuzügl. Bodenwert		€	17.000,00
vorläufiger Sachwert		€	58.816,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert:		€	52.934,53
Sachwert zum Stichtag		rd. €	53.000,00

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.1 Verkehrswert Flurstück 48/2

Das zu bewertende Objekt ist ein Einfamilienwohnhaus.
Für den Verkehrswert ist deshalb der Sachwert ausschlaggebend.

Beim Sachwertverfahren sind die Bauart, die Bauweise und die Ausstattung durch den Ansatz der Normalherstellungskosten und durch die Nutzungsdauer berücksichtigt.

Die weiteren, den Wert beeinflussenden, Merkmale wurden durch die Marktanpassung zum Ausdruck gebracht.

Ich schätze den Verkehrswert in Anlehnung an den Sachwert auf

rd. € 52.000,00.

8.2 Verkehrswert Flurstück 48/3

Das Grundstück ist mit einem einfachen Holzschuppen bebaut, der nur noch einen geringen Substanzwert aufweist.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück als solches praktisch nicht marktfähig ist und der ausgewiesene Wert nur für eine begrenzte Anzahl von Käufern relevant ist.

Ich schätze den Verkehrswert zum Stichtag auf

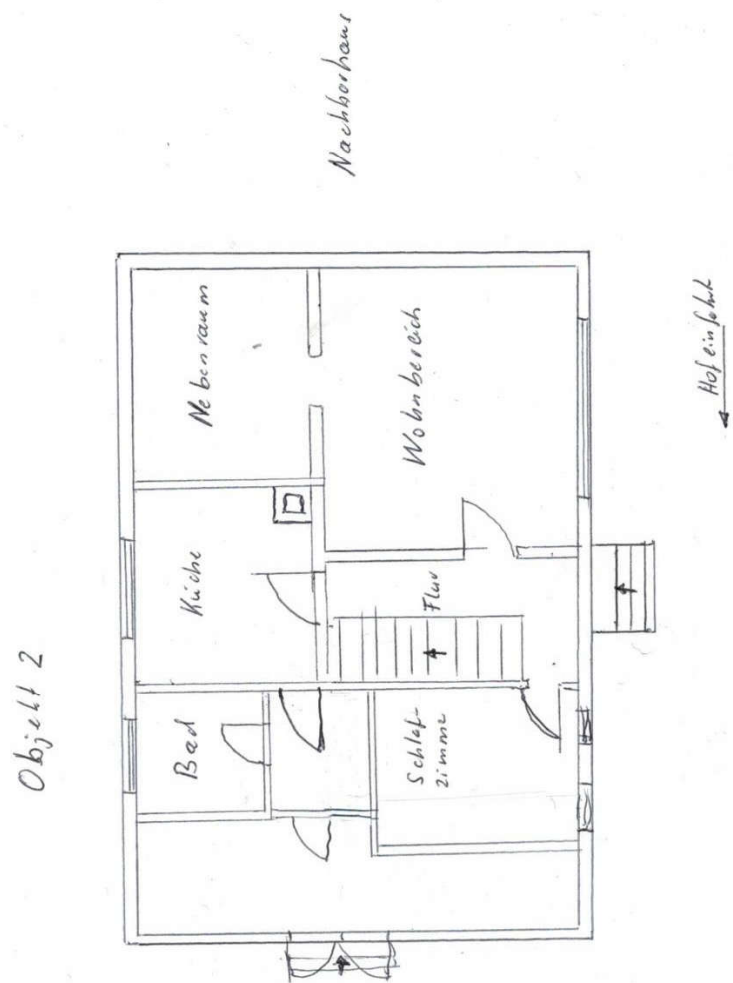
rd. € 1.000,00.

Dipl.Ing. FH Architekt Winfried Werrlein

Von der Industrie- und Handelskammer Würzburg-Schweinfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Würzburg, den 07.05.2025

Winfried Werrlein
Architekt und Sachverständiger

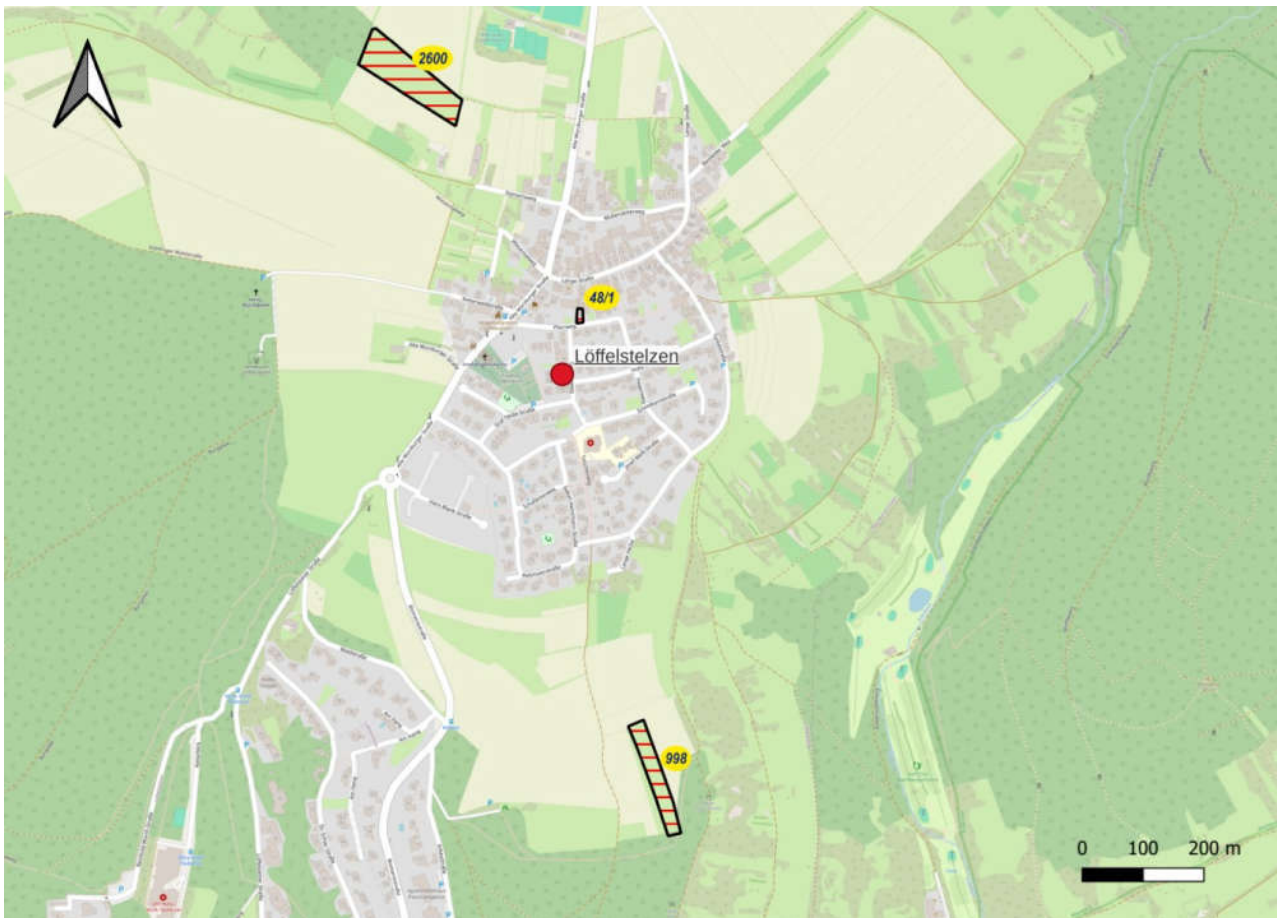


Aufmaß Skizze des Antragstellers

Gutachten

Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke mit
FINrn. 998, 48/1 und 2600, Gemarkung Löffelstelzen
97980 Bad-Mergentheim entsprechend
Beweisbeschluss 31.01.2025, Amtsgericht Crailsheim

AZ 3 1 K 31/24



Auftraggeber: Amtsgericht Crailsheim
Schlossplatz 1
74564 Crailsheim

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Bierlein
Ernst Bierlein, Dipl.Ing.(FH)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
landwirtschaftliche Bewertung, Schätzung und Betriebsführung,
Bewertung landw. Hofstellen und Gebäude, RP Stuttgart
Hergershof 7
74542 Braunsbach

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Verwendungszweck.....	3
1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag.....	3
1.2 Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel.....	3
2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung.....	4
2.1 Begriff Verkehrswert.....	4
2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken.....	4
3 Lage und Standortbedingungen.....	6
3.1 Makrolage.....	6
3.2 Mikrolage.....	7
3.3 Natürliche Bedingungen.....	7
3.4 Altlasten.....	8
3.5 Bodendenkmäler.....	8
3.6 Schutzausweisungen.....	8
4 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Marktentwicklung.....	8
5 Wertermittlung der Bewertungsgrundstücke.....	10
5.1 Grundstück mit FINr. 998, Gemarkung Löffelstelzen.....	10
5.2 Grundstück mit FINr. 48/1, Gemarkung Löffelstelzen.....	12
5.3 Grundstück mit FINr. 2600, Gemarkung Löffelstelzen.....	14
6 Zusammenfassung.....	16
7 Anhang.....	17
7.1 Marktentwicklung landw. Grundstücke.....	17
7.2 Marktentwicklung Wohnbauland.....	18
7.3 Grundbuchauszug.....	19
7.4 Bilder zu den Bewertungsflächen.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FINr. 998.....	10
Abbildung 2: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FINr. 48/1.....	12
Abbildung 3: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FINr. 2600.....	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkehrswertermittlung Gemarkung Löffelstelzen FINr. 998.....	11
Tabelle 2: Verkehrswertermittlung Gemarkung Löffelstelzen FINr. 48/1.....	13
Tabelle 3: Verkehrswertermittlung Gemarkung Löffelstelzen FINr. 2600.....	15
Tabelle 4: Zusammenfassung Verkehrswertermittlung.....	16

1 Auftrag und Verwendungszweck

Der Gutachter wurde entsprechend dem Beschluss vom 31.01.2025 zum Verfahren AZ 3 1 K 31/24 mit einer Verkehrswertermittlung für die Grundstücke mit FINrn. 48/1, 998 und 2600, Gemarkung Löffelstelzen beauftragt. Das Gutachten dient als Grundlage für ein Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

1.1 Ortsbesichtigung und Bewertungsstichtag

Die Ortsbesichtigung, der zu bewertenden unbebauten Grundstücke erfolgte am 03.03.2025. Als Bewertungsstichtag wurde der 01.05.2025 festgelegt.

1.2 Verwendete Unterlagen und Hilfsmittel

- Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 140 Ausgabe 12/2022, Herbert Troff / Bernhard Bischoff, Mediengruppe Oberfranken
- Rainer Möckel / Herbert Troff / Bernhard Bischoff, Mediengruppe Oberfranken
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis
- BauGB
- ImmoWertV 2021, Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, 1. Auflage 2021
- Grundbuchauszug, Amtsgericht Schwäbisch Gmünd
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd
- Auskunft Altlastenkataster, LRA Main-Tauber
- Auskunft bauplanerische Einordnung, LRA Main-Tauber
- Geologische Kartendienste und Geodatenbanken, BW
- Anwendung Geodateninformationssystem QGIS 3.34
- Tabellenkalkulationsprogramm LibreOffice Calc

2 Grundlagen der Verkehrswertermittlung

2.1 Begriff Verkehrswert

Ziel einer gutachterlichen Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes ist es, einen marktgerechten Wert darzustellen, der einen Preis wieder spiegelt, der weder einen fiktiven Käufer noch einen Verkäufer übervorteilt. Dieses Prinzip bestimmt den Inhalt des vorliegenden Gutachtens in Orientierung an die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken nach BauGB¹ und in der Immobilienwertermittlungsverordnung².

In §194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

2.2 Bewertung von unbebauten Grundstücken

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke vorrangig und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Detaillierte Hinweise zur Vergleichswertermittlung ergeben sich aus der Vergleichswerttrichtlinie (VW-RL²) entsprechend nachfolgendem Schaubild.

1.	Geeignete Kaufpreise	Vergleichsfaktor/Bodenrichtwert im Rahmen der Bodenwertermittlung (Gutachterausschuss am zuständigen LRA)
2.	i.d.R. Anpassung wegen abweichender Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts bzw. wegen des Wertermittlungstichtages	
3.	Vergleichspreise	Angepasster Vergleichsfaktor
4.	(ggf. gewichteter) Mittelwert	Multiplikation mit Bezugsgröße
5.	Vorläufiger Vergleichswert	
6.	Ggf. Marktanpassung	
7.	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	
8.	Ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
9.	Vergleichswert	

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV 2021 ermittelt. Neben oder anstelle von

1 BauGB-Baugesetzbuch i.d.F.v. 03.11.2017 zuletzt geändert am 08.08.2020

2 ImmoWertV 2021 i.d.F.v. 14.07.2021

Vergleichspreisen können nach § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 2021 zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte oder andere objektspezifische angepasste Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

Für die Ableitung der Vergleichspreise nach § 25 ImmoWertV 2021 sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung i.S.d. §9 ImmoWertV 2021 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen.

Mögliche Änderungen der allgemeinen Werteverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§§18 und 19 ImmoWertV 2021).

Wesentlich für die Auswahl von Vergleichsobjekten sollte insbesondere die Zuordnung des Bewertungsobjektes zu einer Entwicklungsstufe sein.

Im Hinblick auf die Grundstücksqualität sind gemäß §3 ImmoWertV 2021 grundsätzlich folgende Entwicklungsstufen zu unterscheiden:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Fläche sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Im Falle der Flurnummer 48/1 handelt es sich um eine unbebaute Innenbereichsfläche, die der Entwicklungsstufe (4) zuzuordnen ist und für die zur Wertfindung der vom Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd festgesetzte Bodenrichtwert für gemischte Baufläche herangezogen wird.

Alle weiteren bewertungsgegenständlichen Flächen sind unbebaut und dem Außenbereich nach § 35 BauGB – Entwicklungsstufe (1) - zuzuordnen.

Dem Gutachter liegen ausreichend viele vergleichbare Kaufvorfälle unbebauter landwirtschaftlicher Nutzflächen aus der Region vor, sodass diese im Vergleichswertverfahren für die Wertermittlung der bewertungsgegenständlichen Flurstücke zur Anwendung kommen.

Individuelle Grundstücksmerkmale, wie Erschließungszustand, Lage, Zuschnitt, Größe und Standortbedingungen, Nutzung und mögliche grundbuchlich eingetragene Rechte werden durch Zu- und Abschläge vom ermittelten Vergleichspreis sachverständig berücksichtigt. Zusätzlich fließt die allgemeine Marktpreisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag in die Wertfindung mit ein.

Bei wertbestimmenden Qualitätsunterschieden innerhalb einer Bewertungsfläche nimmt der Unterzeichner eine Unterteilung in Teilflächen vor, um die Wertfindung differenzierter und nachvollziehbarer darstellen zu können.

3 Lage und Standortbedingungen

3.1 Makrolage

Die Bewertungsflächen gehören zur Stadt Bad Mergentheim im fränkisch geprägten Nordosten Baden-Württembergs.

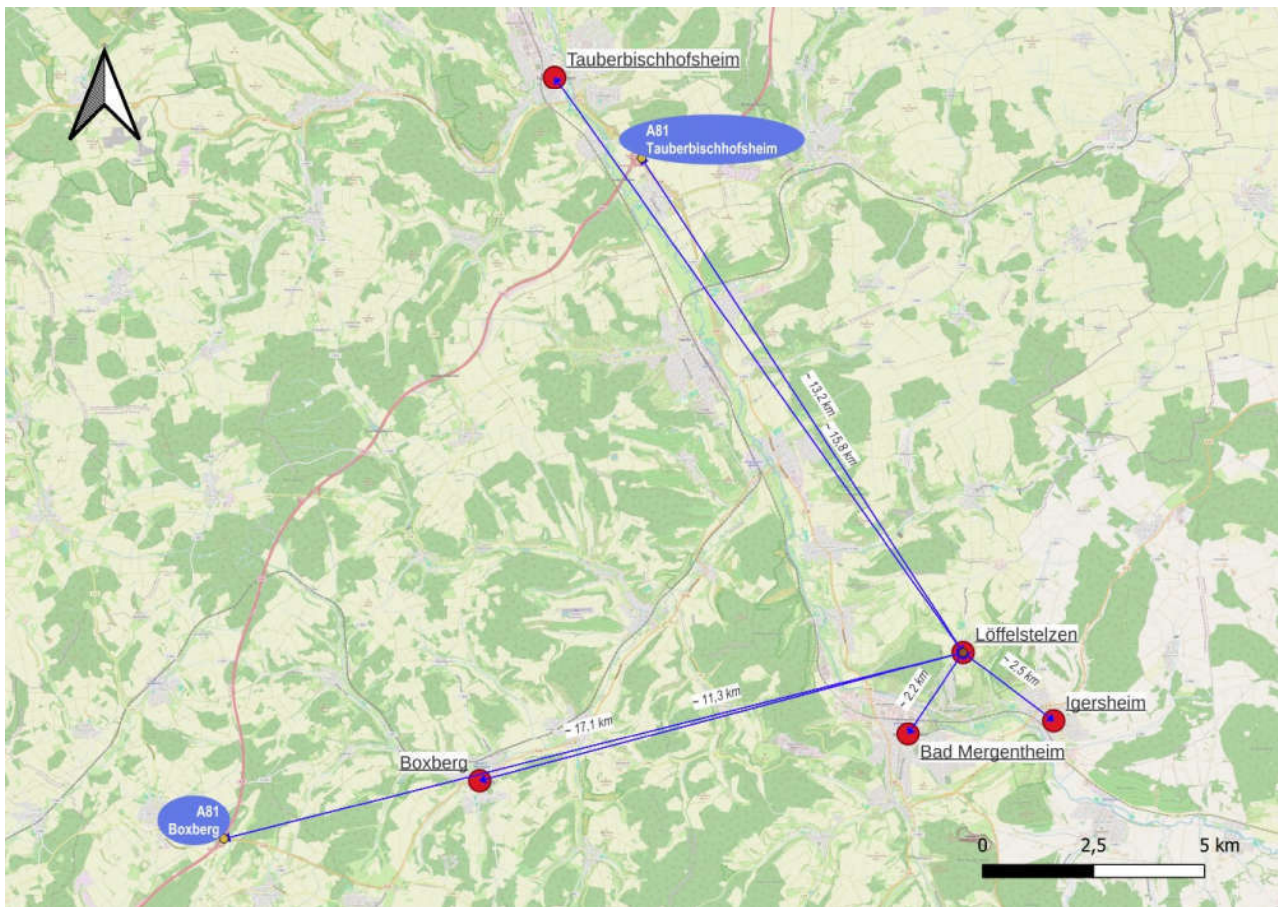


Abbildung 1: Makrolage der Bewertungsobjekte

Die rund 24.000 Einwohner zählende Stadt Bad Mergentheim stellt die einwohnerstärkste Gemeinde im Main-Tauber-Kreis dar und ist ein Mittelzentrum der Region Heilbronn-Franken. Es liegt ca. 16 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Tauberbischofsheim. In der Stadt Bad Mergentheim finden sich sämtliche Kinderbetreuungsstätten, Grundschulen, medizinische und pflegerische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Handwerk und eine Duale Hochschule.

Im Nordwesten ist eine Autobahnauffahrt zur A 81 in etwa 13 km und im Südwesten in etwa 17 km gegeben. Ein Bahnhof ist in der Stadt selbst vorhanden, mit gutem Anschluss nach Würzburg, Stuttgart und Frankfurt. Zudem stehen für den Nahverkehr entsprechende Buslinien zur Verfügung.

3.2 Mikrolage

Die Bewertungsgrundstücke finden sich im Stadtteil Löffelstelzen. Die knapp 1100 Einwohner zählende Ortschaft liegt nordöstlich der Kreisstadt Bad Mergentheim.

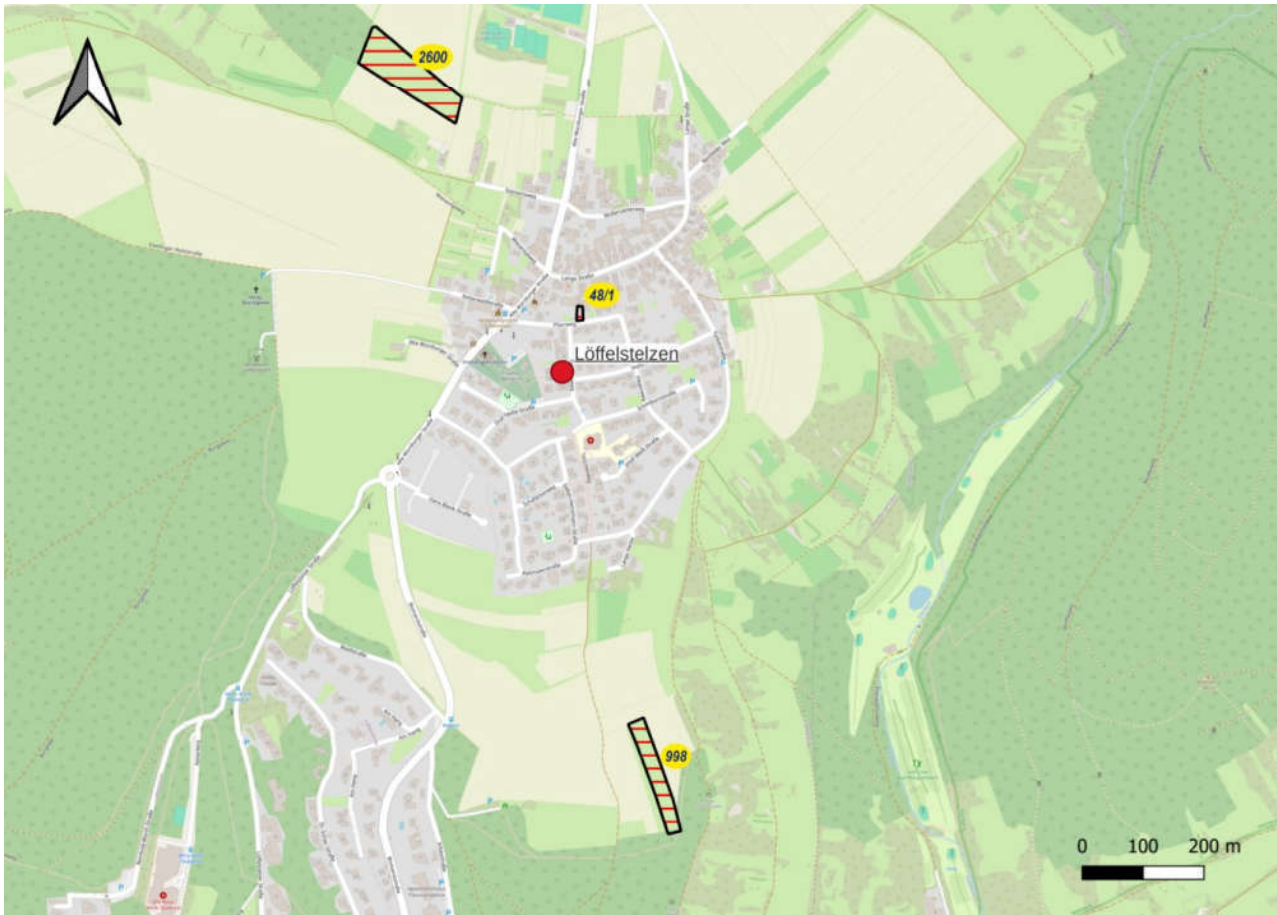


Abbildung 2: Mikrolage der Bewertungsobjekte

Das südlich der Ortschaft liegende Grundstück mit der Flurnummer 998 findet sich in freier Feldflur ohne öffentliche Zuwegung. Die beiden übrigen Grundstücke innerorts und nordwestlich von Löffelstelzen liegen an gemeindlichen Wegen bzw. Straßen und sind gesichert erschlossen.

3.3 Natürliche Bedingungen

Löffelstelzen ist ein Ortsteil der Stadt Bad Mergentheim im Main-Tauber-Kreis und befindet sich in einer Höhenlage von etwa 340 bis 370 Metern über Normalnull. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei etwa 9,5 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt im Mittel etwa 750 bis 850 Millimeter. Durch seine Lage auf einem Höhenrücken oberhalb des Taubertals prägt ein leicht gewelltes Relief das Landschaftsbild.

Geologisch ist die Region durch Gesteine des Mittleren Muschelkalks bestimmt. Daraus entstanden vorwiegend flachgründige, steinige und kalkreiche Böden, insbesondere Rendzinen und Braunerde-Rendzinen. Diese Bodenmerkmale führen zu mäßig ertragreichen Standortverhältnissen, die insbe-

sondere für die Grünlandnutzung, Streuobstwiesen sowie in Teilen für Spezialkulturen wie den Weinbau geeignet sind. Die Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, was zu einer raschen Versickerung von Niederschlagswasser und einem insgesamt eher trockenen Wasserhaushalt führt.

Natürliche Gewässer treten im direkten Umfeld von Löffelstelzen nur vereinzelt auf; die Entwässerung erfolgt über kleinere Bachläufe in Richtung der Tauber. Die potenzielle natürliche Vegetation entspricht Kalkbuchenwäldern, wenngleich die heutige Landschaft überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen sowie traditionellen Streuobstbeständen geprägt ist.

3.4 Altlasten

Die Bewertungsflächen sind laut Angaben des Umwelt- und Baurechtsamtes, LRA Main-Tauber-Kreis, nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

3.5 Bodendenkmäler

Angaben zu Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

3.6 Schutzausweisungen

Für die Erfassung von Bereichen des Landschafts- oder Naturschutzes, HQ-Hochwasser und des übrigen Wasser- und Denkmalschutzes greift der Unterzeichner auf das hinterlegte Datenmaterial des Geoportals Baden-Württemberg zurück. Einschränkungen hierbei durch Schutzausweisungen sind derzeit nicht bekannt.

4 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Marktentwicklung

Der Gutachterausschuss Main-Tauber weist für Löffelstelzen folgende Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 aus:

- Gemischtes Baugebiet: 45,00 €/m²
- Grünland: 1,50 €/m²
- Ackerland: 3,00 €/m²

Für die Innenbereichsfläche mit der Flurnummer 48/1 wird als Orientierungswert der angegebene Bodenrichtwert für gemischtes Baugebiet angesetzt. Für die übrigen bewertungsgegenständlichen Flächen liegen dem Unterzeichner vom Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd ausreichend Werte für landwirtschaftliche Flächen aus der Kaufpreissammlung der Gemarkung Löffelstelzen vor.

Von den zugestellten Verkaufsvorfällen landwirtschaftlicher Grundstücke wurden 10 Geschäftsvorfälle aus dem Zeitraum 2022 bis 2024, unter Berücksichtigung von Standort und Grundstücksgröße, für die Ermittlung des verwendeten Vergleichspreises ausgewählt.

Lage und Standort der Vergleichsflächen sind dem Verfasser bekannt. Unter Berücksichtigung der vom Gutachter erfassten Grundstückseigenschaften erfolgt eine Berichtigung zur Ermittlung des Preises des Vergleichsgrundstücks (siehe Spalte „Berichtigter Preis“).

Der Durchschnitt der verwendeten Verkaufsvorfälle liegt zum „Durchschnitts“-datum, dem 24.11.2023 bei 2,81 €/m² mit einer statistischen Standardabweichung von 1,41 €/m² (siehe Tab. 1).

Nach Korrektur der erfassten Werte durch Streichen der außerhalb der statistischen Standardabweichung befindlichen Werte ergibt sich ein Vergleichspreis von 2,23 €/m² (siehe Tab. 1) für landw. Nutzfläche.

Verwendeten Kaufvorfälle		VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 31/24 Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd					Bewertungsstichtag 01.05.25		
verwendete Kaufvorfälle		10		Zeitraum von: 2.022		bis 2.024			
Gemarkung	Datum	Fl. Nr.	Statist. Preis €/m ²	Fläche	Nutzungsart	B. Preis €/m ²	Beschränkg. 100,00 %	Korrektur St.-Abw.	
01			5,48 €/m ²		Gartenland	2,74 €/m ²	2,74 €/m ²	2,74 €/m ²	
02			2,26 €/m ²		Grünland	2,05 €/m ²	2,05 €/m ²	2,05 €/m ²	
03			2,98 €/m ²		Grünland	1,92 €/m ²	1,92 €/m ²	1,92 €/m ²	
04			2,00 €/m ²		Ackerland	2,77 €/m ²	2,77 €/m ²	2,77 €/m ²	
05			0,50 €/m ²		Grünland	1,76 €/m ²	1,76 €/m ²	1,76 €/m ²	
06			8,29 €/m ²		Ackerland	2,12 €/m ²	2,12 €/m ²	2,12 €/m ²	
07			0,40 €/m ²		Grünland	1,10 €/m ²	1,10 €/m ²		
08			2,17 €/m ²		Grünland/Gehölz	3,65 €/m ²	3,65 €/m ²		
09			2,17 €/m ²		Ackerland	2,23 €/m ²	2,23 €/m ²	2,23 €/m ²	
10			1,89 €/m ²		Ackerland	1,25 €/m ²	1,25 €/m ²		
11	Ø	24.11.23	2,81 €/m ²			2,16 €/m ²	2,16 €/m ²	2,23 €/m ²	
12	Standartabweichung		1,41 €/m ²	bis	2,91 €/m ²	Kontrolle	10	7	

Tabelle 1: vom Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd gemeldete Kaufvorfälle die berücksichtigt werden

Zur Anonymisierung der Wertangaben sind die Werte in der Tabelle 1 ohne Angaben von Gemarkung, Flurnummer und Flächengröße dargestellt.

Zur Berücksichtigung der Marktlage greift der Gutachter auf eine veröffentlichte Kaufpreisstatistik des Informationszentrums Proplanta zurück. Danach ergibt sich für unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Main-Tauber-Kreis zwischen 2002 bis 2020 eine jährliche Steigerung von 2,71 %, siehe Ziffer 7.1.

Für die Innenbereichsfläche ergibt sich nach Statistik-BW zwischen 2002 bis 2020 eine jährliche Steigerung von 1,22 %, siehe Ziffer 7.2.

Für die Bemessung der Marktermittlung wird zwischen dem Datum des ermittelten Vergleichspreises und dem Bewertungsstichtag die Zeitdifferenz taggenau erfasst und über einen prozentualen Zuschlag nach §18 ImmoWertV bei der Wertermittlung berücksichtigt.

5 Wertermittlung der Bewertungsgrundstücke

5.1 Grundstück mit FINr. 998, Gemarkung Löffelstelzen

Das 4.812 m² große Bewertungsgrundstück mit FINr. 998, Gemarkung Löffelstelzen liegt südlich von Löffelstelzen und wird als Ackerland bzw. zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Stilllegungsfläche genutzt.

Im Südosten grenzt es an einen Wald, was eine Beschattung des Grundstücks je nach Tageszeit hervorruft. Die Fläche ist nahezu parallel zugeschnitten und weist einen leichten Abfall Richtung Nordosten auf.

Zu erreichen ist das Bewertungsobjekt lediglich über benachbarte Flächen bzw. grundbuchlich nicht eingetragene Wege.

Fläche: 01		Gutachten: VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 31/24		Stichtag 01.05.25	
Gemarkung Löffelstelzen		Fl.Nr.998		Fläche: 00 48 12 m ²	
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27	Grundbuch, Lage: <i>Tasche</i>				
28	GB, Nutzung: <i>Landwirtschaftsfläche- Unland</i>				
29	Nutzung Stichtag: <i>Grünland</i>				
30	Grunddienstbarkeiten: <i>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadtwerk Tauberfranken GmbH</i>				
31	<i>Bad Mergentheim; Duldung Herstellung und Unterhalt einer Wasserversorgungsleitung</i>				
32					
32	EMZ:	EMZ/m ² : <i>ohne Berechnung</i>	€/ EMZ:	Buchwert:	

Abbildung 1: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FINr. 998

Fläche: 01		Gutachten VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 31/24			Stichtag 01.05.25				
Gemarkung Löffelstelzen		Fl.Nr.998			Fläche: 00 48 12 m ²				
33									
34									
35									
36									
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									
51									
52									
53									
54									
55									
56									
57									
58									
59	RW Ackerl.:	01.03.23	3,0 €/m ²	RW Gewerbe	01.03.23		Zu-/Abschläge ImmoWertV 21	Vergleichspreis landw. Nutzung:	2,23 €/m ²
60	RW Grünl.:	01.03.23	1,5 €/m ²	RW Mischgeb.	01.03.23	45 €/m ²	§ 3 § 8 § 18	Ø Datum Vergleichspreise:	24.11.23
61	RW Garten:	01.03.23		RW Wohnbaur.	01.03.23		Entwicklg. Grundst.- Markt-	Marktzuschlag Bauland p.A.:	
62	Grundstücksqualität:		Nutzung, etc.		fähigkeiten merkmale entwicklung			Marktzuschl. landw. Nutzfl. p.A.:	2,71 %
63	Teilfl. I	landw. Nutzfläche	Ackerland		6,5 %	3,89 %		00 39 62 m ²	2,46 €/m ² 9.746 €
64	Teilfl. II	landw. Nutzfläche	Ackerland, Waldbeschattung		-8,5 %	3,89 %		00 08 50 m ²	2,13 €/m ² 1.807 €
65	Teilfl. III								
66	Teilfl. IV								
67	Teilfl. V								
68	Teilfl. VI								
69	Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten								
70	Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches								
71	Sonstiges								
72	Sonstiges								
73	geschätzter Wert des Grundstücks:			2,40 €/m ²	2,40 €/m ²				11.553 €

Tabelle 1: Verkehrswertermittlung Gemarkung Löffelstelzen Fl.Nr. 998

Zum Stichtag, 01. Mai 2025, ermittelt sich für das Grundstück Fl.Nr. 998 mit einer Größe von 4.812 m² ein Verkehrswert von rund 11.600 €.

5.2 Grundstück mit FlNr. 48/1, Gemarkung Löffelstelzen

Das 236 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 48/1, Gemarkung Löffelstelzen liegt inmitten der Ortschaft Löffelstelzen am Pfarrweg und ist südwärts an die Straße angeschlossen.

An der Ostseite, wie auch an der Westseite wird das Grundstück von Freifläche und Bebauung begrenzt.

Das klein parzellierte Grundstück ist nicht bebaut und weist eine Nutzung als Garten auf.

Aufgrund der geringen Flächengröße ist eine mögliche wohnbauliche Bebauung nahezu auszuschließen. Dies rechtfertigt einen sachlich angemessenen Abschlag nach §8 ImmoWertV.

Fläche: 02	Gutachten:	VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 31/24	Stichtag	01.05.25
Gemarkung Löffelstelzen		Fl.Nr.48/1	Fläche:	00 02 36 m ²
01				
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27	Grundbuch, Lage: Pfarrweg			
28	GB, Nutzung: Landwirtschaftsfläche			
29	Nutzung Stichtag: Gartenland			
30	Grunddienstbarkeiten: im Grundbuch keine Eintragungen			
31				
32				
32	EMZ:	EMZ/m ² : ohne Berechnung	€/ EMZ:	Buchwert:

Abbildung 2: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FlNr. 48/1

Fläche: 02		Gutachten VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 31/24			Stichtag 01.05.25			
Gemarkung Löffelstelzen				Fl.Nr.48/1		Fläche: 00 02 36 m ²		
33								
34								
35								
36								
37								
38								
39								
40								
41								
42								
43								
44								
45								
46								
47								
48								
49								
50								
51								
52								
53								
54								
55								
56								
57								
58								
59	RW Ackerl.: 01.01.23	3,0 €/m ²	RW Gewerbe 01.01.23	Zu-/Abschläge ImmoWertV 21		Vergleichspreis landw. Nutzung: 2,23 €/m ²		
60	RW Grünl.: 01.01.23	1,5 €/m ²	RW Mischgeb. 01.01.23	45 €/m ²	§ 3	§ 8	§ 18	Ø Datum Vergleichspreise: 24.11.23
61	RW Garten: 01.01.23		RW Wohnbaul. 01.01.23		Entwicklg.	Grundst.-	Markt-	Marktzuschlag Bauland p.A.: 1,22 %
62	Grundstücksqualität:		Nutzung, etc.		fähigkeiten	merkmale	entwicklung	Marktzuschl. landw. Nutzfl. p.A.: 2,71 %
63	Teilfl. I	Mischgebiet	Wohnbauland, Gartenland			-27,5 %	1,74 %	00 02 36 m ²
64	Teilfl. II							33,41 €/m ²
65	Teilfl. III							7.885 €
66	Teilfl. IV							
67	Teilfl. V							
68	Teilfl. VI							
69	Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten							
70	Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches							
71	Sonstiges							
72	Sonstiges							
73	geschätzter Wert des Grundstücks:				33,41 €/m ²	33,41 €/m ²		7.885 €

Tabelle 2: Verkehrswertermittlung Gemarkung Löffelstelzen Fl.Nr. 48/1

Zum Stichtag, 01. Mai 2025, ermittelt sich für das Grundstück Fl.Nr. 48/1 mit einer Größe von 236 m² ein Verkehrswert von rund 7.900 €.

5.3 Grundstück mit FlNr. 2600, Gemarkung Löffelstelzen

Das 9.990 m² große Bewertungsgrundstück mit FlNr. 2600, Gemarkung Löffelstelzen findet sich nordwestlich von Löffelstelzen und ist von zwei Seiten von teils befestigten Wirtschaftswegen umgeben.

Längs der Ostseite verläuft ein angrenzender Entwässerungsgraben, welcher von Nord nach Süd entwässert. Die unförmig zugeschnittene Ackerfläche fällt von leicht bis zunehmend nach Süden ab.

Fläche: 03		Gutachten: VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 31/24		Stichtag: 01.05.25	
Gemarkung Löffelstelzen		Fl.Nr. 2600		Fläche: 00 99 90 m ²	
01					
02					
03					
04					
05					
06					
07					
08					
09					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27	Grundbuch, Lage: <i>Wetteäcker</i>				
28	GB, Nutzung: <i>Landwirtschaftsfläche</i>				
29	Nutzung Stichtag: <i>Ackerland</i>				
30	Grunddienstbarkeiten: im Grundbuch keine Eintragungen				
31					
32					
32	EMZ:	EMZ/m ² : ohne Berechnung	€/EMZ:	Buchwert:	

Abbildung 3: Lageplan Gemarkung Löffelstelzen FlNr. 2600

Fläche: 03		Gutachten VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 31/24			Stichtag 01.05.25		
Gemarkung Löffelstelzen				Fl.Nr.2600		Fläche: 00 99 90 m ²	
59	RW Ackerl.:	01.01.23	3,0 €/m ²	RW Gewerbe	01.01.23		
60	RW Grünl.:	01.01.23	1,5 €/m ²	RW Mischgeb.	01.01.23	45,0 €/m ²	Zu-/Abschläge ImmoWertV 21
61	RW Garten:	01.01.23		RW Wohnbaul.	01.01.23		§ 3 § 8 § 18
62	Grundstücksqualität:		Nutzung, etc.		Entwicklg. fähigkeiten	Grundst.-merkmale	Markt-entwicklung
63	Teilfl. I	landw. Nutzfläche	Ackerland	3,0 %	32,5 %	3,89 %	Vergleichspreis landw. Nutzung: 2,23 €/m ²
64	Teilfl. II						Ø Datum Vergleichspreise: 24.11.23
65	Teilfl. III						Marktzuschlag Bauland p.A.:
66	Teilfl. IV						Marktzuschl. landw. Nutzfl. p.A.: 2,71 %
67	Teilfl. V						
68	Teilfl. VI						
69	Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten						
70	Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches						
71	Sonstiges						
72	Sonstiges						
73	geschätzter Wert des Grundstücks:			3,11 €/m ²	3,11 €/m ²		31.031 €

Tabelle 3: Verkehrswertermittlung Gemarkung Löffelstelzen FINr. 2600

Zum Stichtag, 01. Mai 2025, ermittelt sich für das Grundstück FINr. 2600 mit einer Größe von 9.990 m² ein Verkehrswert von rund 31.000 €.

6 Zusammenfassung

Im vorliegenden Gutachten war der Verkehrswert für landwirtschaftliche Flächen zum Zwecke einer bevorstehenden Zwangsversteigerung zu ermitteln.

Hierzu wurden – nach einer ausführlichen Darstellung des methodischen Vorgehens und der Beschreibung der Bewertungsgrundstücke - als Bodenwertansatz für die unbebaute Innenbereichsfläche der aktuelle Bodenrichtwert für gemischte Baufläche in Löffelstelzen herangezogen und für die unbebauten Außenbereichsflächen ein Bodenwertansatz aus aktuellen Werten für landwirtschaftliche Nutzfläche aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Main-Tauber-Süd abgeleitet.

Anschließend wurde der Wert der bewertungsgegenständlichen Grundstücke gemäß den festgestellten Qualitäten sowie den besonderen Merkmalen angepasst.

Zusammenfassung Verkehrswerte			Gutachten		Stichtag	
			VKW AG Crailsheim Akz.: 3 1 K 31/24		01.05.25	
Gemarkung	Fl.Nr.	Fläche	Teilfläche	Wert	Zusammenfassung	
01	Löffelstelzen	998	00 48 12 m ²	Zusammenfassung der differenzierten Flächenwerte	00 48 12 m ² 11.553 €	11.553 €
				Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten		
				Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches		
				Sonstiges		
				Sonstiges		
02	Löffelstelzen	48/1	00 02 36 m ²	Zusammenfassung der differenzierten Flächenwerte	00 02 36 m ² 7.885 €	7.885 €
				Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten		
				Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches		
				Sonstiges		
				Sonstiges		
03	Löffelstelzen	2600	00 99 90 m ²	Zusammenfassung der differenzierten Flächenwerte	00 99 90 m ² 31.031 €	31.031 €
				Gebäudewerte / ev. Rückbau u. Entsorgungskosten		
				Frostbestände, Dauerkulturen, u. Ähnliches		
				Sonstiges		
				Sonstiges		
Summe		01 50 38 m ²		50.469 €	50.469 €	

Tabelle 4: Zusammenfassung Verkehrswertermittlung

Aus den genannten Grundstückseigenschaften und den vorliegenden Marktverhältnissen ergibt sich für die Bewertungsobjekte mit einer Gesamtgröße von 15058 m² zum Bewertungsstichtag, den 01. Mai 2025 ein

Verkehrswert von insgesamt rund 50.500 €

Braunsbach, den 01.05.25



7 Anhang

7.1 Marktentwicklung landw. Grundstücke

Marktentwicklung landwirtschaftlicher Grundstücke						
LKR Main-Tauber						
1	Quelle:	Bodenpreise Main-Tauber-Kreis Maps proplanta.de				
2			Jahr	€/m ²	Index	
3	2002:	12.802 Euro/ha	12802	2002	1,28 €/m ²	82,60 %
4	2003:	11.504 Euro/ha	11504	2003	1,15 €/m ²	74,22 %
5	2004:	11.023 Euro/ha	11023	2004	1,10 €/m ²	71,12 %
6	2005:	11.438 Euro/ha	11438	2005	1,14 €/m ²	73,80 %
7	2006:	10.808 Euro/ha	10808	2006	1,08 €/m ²	69,73 %
8	2007:	10.205 Euro/ha	10205	2007	1,02 €/m ²	65,84 %
9	2008:	11.853 Euro/ha	11853	2008	1,19 €/m ²	76,48 %
10	2009:	11.510 Euro/ha	11510	2009	1,15 €/m ²	74,26 %
11	2010:	12.456 Euro/ha	12456	2010	1,25 €/m ²	80,37 %
12	2011:	14.182 Euro/ha	14182	2011	1,42 €/m ²	91,50 %
13	2012:	14.481 Euro/ha	14481	2012	1,45 €/m ²	93,43 %
14	2013:	14.929 Euro/ha	14929	2013	1,49 €/m ²	96,32 %
15	2014:	15.499 Euro/ha	15499	2014	1,55 €/m ²	100,00 %
16	2015:	17.418 Euro/ha	17418	2015	1,74 €/m ²	112,38 %
17	2016:	16.986 Euro/ha	16986	2016	1,70 €/m ²	109,59 %
18	2017:	16.539 Euro/ha	16539	2017	1,65 €/m ²	106,71 %
19	2018:	18.728 Euro/ha	18728	2018	1,87 €/m ²	120,83 %
20	2019:	19.546 Euro/ha	19546	2019	1,95 €/m ²	126,11 %
21	2020:	17.509 Euro/ha	17509	2020	1,75 €/m ²	112,97 %
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
31						
32						
33						
34						
35						
36						
37						
38						
39						
40						
41	Steigung Bodenpreise	0,04751		p.A.	p.M.	p.D.
				2,7135 %	0,2261 %	0,0074 %

Entwicklung landwirtschaftlicher Bodenpreise

$f(x) = 0,04751 x + 0,94292$

7.2 Marktentwicklung Wohnbauland

Marktentwicklung Rohbauland Baden-Württemberg			
gesamt Baden-Württemberg			
1	Quelle: https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtsch/Bautaetigkeit/LRt1213.jsp		
2			
3	2002	127	154,00 €/m ²
4	2003	138	164,00 €/m ²
5	2004	144	175,00 €/m ²
6	2005	156	188,00 €/m ²
7	2006	137	174,00 €/m ²
8	2007	143	182,00 €/m ²
9	2008	132	170,00 €/m ²
10	2009	138	167,00 €/m ²
11	2010	166	195,00 €/m ²
12	2011	168	195,00 €/m ²
13	2012	161	183,00 €/m ²
14	2013	155	184,00 €/m ²
15	2014	163	184,00 €/m ²
16	2015	171	190,00 €/m ²
17	2016	167	182,00 €/m ²
18	2017	170	193,00 €/m ²
19	2018	153	205,00 €/m ²
20	2019	206	227,00 €/m ²
21	2020	215	245,00 €/m ²
22			
23	Entwicklung Baulandpreise in Baden-Württemberg ■ 154,00 €/m²		
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36	durchschnittliche Steigerung von Bauland in Baden-Württemberg		
37		p.A.	p.M.
38	Steigung Bodenpreise	2,98070	1,2166 %
			0,1014 %
			0,0033 %
		Bezugsjahr	31.12.20
			245,00 €/m ²

7.3 Grundbuchauszug

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Schwäbisch Gmünd		Bad Mergentheim	Löffelstelzen	1375	Einlage 67
Zur Ill.Nr. der Grund st.	Bestand und Zuschreibungen		Zur Ill.Nr. der Grund st.	Abschreibungen	
5	6		7	8	
59. In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 entstanden. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012.	Thielen		4, 5, 7, 23, 42, 43	Nach Blatt 1616 BV-Nr. 15, 16, 17, 18, 19, 20 übertragen. Eingetragen (GA L-1375/87) am 08.04.2008.	
60. In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 entstanden. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012.	Hausier		19	Nach Löffelstelzen Blatt 1615 BV-Nr. 2 übertragen. Eingetragen (GA L-1375/88) am 08.05.2009.	
61. In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 entstanden. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012.	Hausier		30, 58	Nach Blatt 1666 BV-Nr. 1, 2 übertragen. Eingetragen (GA L-1666/1) am 09.06.2009.	
62. In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 entstanden. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012.	Hausier		18, 32	Nach Blatt 1667 BV-Nr. 1, 2 übertragen. Eingetragen (GA L-1667/1) am 17.06.2009.	
63. In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 entstanden. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012.	Hausier		2, 6, 15, 16, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 39, 41, 44, 45, 46, 49, 50.	In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 untergegangen. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012.	
64. In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 entstanden. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012.	Hausier			Hausier	
65. In der Flurbereinigung Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 am 02.05.2012 entstanden. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012.	Hausier			Hausier	

Am 11.12.2024 08:56:29 Seite 4 von 18

Amtsgericht		Gemeinde	Grundbuch von	Nummer	Bestandsverzeichnis
Schwäbisch Gmünd		Bad Mergentheim	Löffelstelzen	1375	Einlage 66
Lfd.Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
1	a) Gemarkung b) Karte c) Wirtschaftsart und Lage		ha. a m ²		
2	3		4		31
3	4		5		
4	5		6		
5	6		7		
6	7		8		
7	8		9		
8	9		10		
9	10		11		
10	11		12		
11	12		13		
12	13		14		
13	14		15		
14	15		16		
15	16		17		
16	17		18		
17	18		19		
18	19		20		
19	20		21		
20	21		22		
21	22		23		
22	23		24		
23	24		25		
24	25		26		
25	26		27		
26	27		28		
27	28		29		
28	29		30		
29	30		31		
30	31		32		
31	32		33		
32	33		34		
33	34		35		
34	35		36		
35	36		37		
36	37		38		
37	38		39		
38	39		40		
39	40		41		
40	41		42		
41	42		43		
42	43		44		
43	44		45		
44	45		46		
45	46		47		
46	47		48		
47	48		49		
48	49		50		
49	50		51		
50	51		52		
51	52		53		
52	53		54		
53	54		55		
54	55		56		
55	56		57		
56	57		58		
57	58		59		
58	59		60		
59	60		61		
60	61		62		
61	62		63		
62	63		64		
63	64		65		
64	65		66		
65	66		67		
66	67		68		
67	68		69		
68	69		70		
69	70		71		
70	71		72		
71	72		73		
72	73		74		
73	74		75		
74	75		76		
75	76		77		
76	77		78		
77	78		79		
78	79		80		
79	80		81		
80	81		82		
81	82		83		
82	83		84		
83	84		85		
84	85		86		
85	86		87		
86	87		88		
87	88		89		
88	89		90		
89	90		91		
90	91		92		
91	92		93		
92	93		94		
93	94		95		
94	95		96		
95	96		97		
96	97		98		
97	98		99		
98	99		100		
99	100		101		
100	101		102		
101	102		103		
102	103		104		
103	104		105		
104	105		106		
105	106		107		
106	107		108		
107	108		109		
108	109		110		
109	110		111		
110	111		112		
111	112		113		
112	113		114		
113	114		115		
114	115		116		
115	116		117		
116	117		118		
117	118		119		
118	119		120		
119	120		121		
120	121		122		
121	122		123		
122	123		124		
123	124		125		
124	125		126		
125	126		127		
126	127		128		
127	128		129		
128	129		130		
129	130		131		
130	131		132		
131	132		133		
132	133		134		
133	134		135		
134	135		136		
135	136		137		
136	137		138		
137	138		139		
138	139		140		
139	140		141		
140	141		142		
141	142		143		
142	143		144		
143	144		145		
144	145		146		
145	146		147		
146	147		148		
147	148		149		
148	149		150		
149	150		151		
150	151		152		
151	152		153		
152	153		154		
153	154		155		
154	155		156		
155	156		157		
156	157		158		
157	158		159		
158	159		160		
159	160		161		
160	161		162		
161	162		163		
162	163		164		
163	164		165		
164	165		166		
165	166		167		
166	167		168		
167	168		169		
168	169		170		
169	170		171		
170	171		172		
171	172		173		
172	173		174		
173	174		175		
174	175		176		
175	176		177		
176	177		178		
177	178		179		
178	179		180		
179	180		181		
180	181		182		
181	182		183		
182	183		184		
183	184		185		
184	185		186		
185	186		187		
186	187		188		
187	188		189		
188	189		190		
189	190		191		
190	191		192		
191	192		193		
192	193		194		
193	194		195		
194	195		196		
195	196		197		
196	197		198		
197	198		199		
198	199		200		
199	200		201		
200	201		202		
201	202		203		
202	203		204		
203	204		205		
204	205		206		
205	206		207		
206	207		208		
207	208		209		
208	209		210		
209	210		211		
210	211		212		
211	212		213		
212	213		214		
213	214		215		
214	215		216		
215	216		217		
216	217		218		
217	218		219		
218	219		220		
219	220		221		
220	221		222		
221	222		223		
222	223		224		
223	224		225		
224	225		226		
225	226		227		
226	227		228		
227	228		229		
228	229		230		
229	230		231		
230	231		232		
231	232		233		
232	233		234		
233	234		235		
234	235		236		
235	236		237		
236	237		238		
237	238		239		
238	239		240		
239	240		241		
240	241		242		

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim		Grundbuch von Löffelstelzen		Nummer 1375		Bestandsverzeichnis Einlage 69	
Schwäbisch Gmünd		Bad Mergentheim		Löffelstelzen		1375		R	
Zur lfd. Nr. der Grundst. 3	Bestand und Zuschreibungen			Zur lfd. Nr. der Grundst.	Abschreibungen				
52, 53, 54, 56, 57, 63				64	Nach Blatt 1693 BV-Nr. 1 übertragen. Eingetragen (GA L-1693/1) am 21.06.2016. Grau				
64				59	Nach Blatt 1085 BV-Nr. 5 übertragen. Eingetragen (SGM024/265/2018) am 22.03.2018. Weidmann				
					Nach Blatt 1720 BV-Nr. 1 übertragen. Eingetragen (SGM026/1355/2018) am 06.12.2018. Richter				

Amttlicher Ausdruck 13.12.2024 08:56:29 Seite 6 von 18

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim		Grundbuch von Löffelstelzen		Nummer 1375		Bestandsverzeichnis Einlage 68	
Schwäbisch Gmünd		Bad Mergentheim		Löffelstelzen		1375		R	
Lfd. Nr. der Grundstücke	1	2	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe				
19			a) Bemerkung	b) Wirtschaftart und Lage	ha	a	m ²		
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									
33									

Amttlicher Ausdruck 13.12.2024 08:56:29 Seite 5 von 18

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim		Grundbuch von Löffelstelzen		Nummer 1375		Bestandsverzeichnis Einlage 71	
Zur lfd.Nr. der Grundst. 5		Zur lfd.Nr. der Grundst. 6		Zur lfd.Nr. der Grundst. 7		Zur lfd.Nr. der Grundst. 8		R	
Bestand und Zuschreibungen		Bestand und Zuschreibungen		Bestand und Zuschreibungen		Bestand und Zuschreibungen		Bestand und Zuschreibungen	

Amttlicher Ausdruck 13.12.2024 08:56:29 Seite 8 von 18

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim		Grundbuch von Löffelstelzen		Nummer 1375		Bestandsverzeichnis Einlage 70	
Lfd.Nr. der Grundstücke 1		Lfd.Nr. der Grundstücke 2		Lfd.Nr. der Grundstücke 3		Lfd.Nr. der Grundstücke 4		Lfd.Nr. der Grundstücke 5	
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		a) Bemerkung		b) Karte		c) Wirtschaftart und Lage		Größe	
NO 9747 48/1		Pflanzweg		Landwirtschaftsfläche		2		36	

Amttlicher Ausdruck 13.12.2024 08:56:29 Seite 7 von 18

Bestandsverzeichnis Einlage 73 R

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd Bad Mergentheim Löffelstelzen Nummer 1375

Zur Hg Nr. der Grundst.	Bestand und Zuschreibungen	Zur Hg Nr. der Grundst.	Abschreibungen
5	6	7	8

Amlicher Ausdruck 13.12.2024 08:56:29 Seite 10 von 18

Bestandsverzeichnis Einlage 72

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd Bad Mergentheim Löffelstelzen Nummer 1375

LGNr. der Grundstücke	Bemerkung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe		
		ha	a	m ²
62	NO 9747 2600 Weitecker Landwirtschaftsfläche	99	90	

Amlicher Ausdruck 13.12.2024 08:56:29 Seite 9 von 18

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim	Grundbuch von Löffelstelzen	Nummer 1375	Zweite Abteilung Einlage 77
LiG.Nr. Spalte 1	4	Veränderungen		LiG.Nr. der Spalte 6	7
LiG.Nr. Spalte 1	9	Nach I Löffelstelzen (Bad Mergentheim) Blatt 1720 Abt. II Nr. 1 mitübertragen. Eingetragen (SGM026/1355/2018) am 06.12.2018. Richter		2	Dienstbarkeit geöbscht (GA L-1375/69) am 08.09.2011. Häusler
LiG.Nr. Spalte 1	3	Im Flurbereinungsverfahren Bad Mergentheim-Löffelstelzen Ord. Nr. 68 ausgefallen. Eingetragen (GA L-1375/90) am 26.07.2012. Häusler		8	

Amtlicher Ausdruck 13.12.2024 08:56:29 Seite 14 von 18

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim	Grundbuch von Löffelstelzen	Nummer 1375	Zweite Abteilung Einlage 76
LiG.Nr. Spalte 1	2	Lasten und Beschränkungen		3	
LiG.Nr. Spalte 1	1	[Redacted]		1	
LiG.Nr. Spalte 1	12	[Redacted]		12	
LiG.Nr. Spalte 1	37	[Redacted]		37	
LiG.Nr. Spalte 1	14	[Redacted]		14	
LiG.Nr. Spalte 1	41, 44	[Redacted]		41, 44	

Amtlicher Ausdruck 13.12.2024 08:56:29 Seite 13 von 18

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim	Grundbuch von Löffelstelzen	Nummer 1375	Zweite Abteilung Einlage 79
Ld.Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis 4		Ld.Nr. der Veränderrangigkeit 5	Ld.Nr. der Ladungen 7		
Ld.Nr. der Eintragungen 4		Ld.Nr. der Spalte 1 6	Ld.Nr. der Spalte 1 7		

Am 13.12.2024 08:56:29 Seite 16 von 18

Amtsgericht Schwäbisch Gmünd		Gemeinde Bad Mergentheim	Grundbuch von Löffelstelzen	Nummer 1375	Zweite Abteilung Einlage 78
Ld.Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis 59	Ld.Nr. der Veränderrangigkeit 3				
10	61				
11	10, 37, 38, 62	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Crailsheim - Vollstreckungsgerichts - vom 24.11.2024 (4 1 K 31/2024). Beim Grundbuchamt Schwäbisch Gmünd eingegangen am 05.12.2024, 11.11 Uhr. Eingetragen (SGM011/566/2024) am 13.12.2024. Aschenbrenner			

Am 13.12.2024 08:56:29 Seite 15 von 18

7.4 Bilder zu den Bewertungsflächen



Foto 1: Gemarkung Löffelstelzen, Fl. Nr. 998, Nord-Ostansicht



Foto 2: Gemarkung Löffelstelzen, Fl. Nr. 998, Nord-Westansicht



Foto 3: Gemarkung Löffelstelzen, Fl. Nr. 48/1, Süd-Westansicht



Foto 4: Gemarkung Löffelstelzen, Fl. Nr. 48/1, Süd-Ostansicht



Foto 5: Gemarkung Löffelstelzen, Fl. Nr. 2600, Ostansicht



Foto 6: Gemarkung Löffelstelzen, Fl. Nr. 2600, Nord-Westansicht