

GERT SCHULTHEIß

durch die Regierung von Oberfranken öffentlich bestellt
und beeidigter Sachverständiger für:

landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Aufsichtsbehörde: IHK für Oberfranken

Mitglied im HLBS

Mitglied an den Gutachterausschüssen für die Landkreise
CO, ERH, HO, KC, WUN und die Städte BT und CO

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert des Grundstück

Flst.-Nrn.: 454/2 Gemarkung Pettendorf.

Im Zwangsversteigerungsverfahren:

anonymisiert

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bayreuth
Abt. f. Immobilienvollstreckung
Wittelsbacher Ring 22
95444 Bayreuth**

Aktenzeichen:

61 K 46/25

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 16.09.2025 beauftragte das Amtsgericht Bayreuth, Vollstreckungsgericht, Abt. Zwangsversteigerungen, Wittelsbacher Ring 22, 95444 Bayreuth, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgericht Bayreuth von Pettendorf Blatt 376 verzeichneten Grundstück Flst.-Nrn. 454/2 Gemarkung Pettendorf zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bayreuth: K 61 K 46/25

-betreibende Gläubigerin-

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Pietzsch Rechtsanwälte, Fuggerstraße 9, 86150 Augsburg, Gz.: 14/2405/vm D123-25

gegen

-Schuldner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren

4. Wertstichtag: 24.10.2025, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 24.10.2025 ab 14.00 Uhr.

Die Grundstücke waren zugänglich.

Am Ortstermin waren keine Beteiligten anwesend.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. Amtsgericht Bayreuth: | Beschluss vom 16.09.2025, Aktenzeichen: K 61K46/25 |
| 2. Amtsgericht Bayreuth: | Grundbuchauszug: Pettendorf Blatt 376 |
| 3. Vermessungsamt Bayreuth | Lagepläne, Liegenschaftskatastrauszüge, Orthopläne |
| 4. Gemeinde Hummeltal: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne |
| 5. Landkreis Bayreuth: | Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster |
| 6. umliegende Forstämter: | Holzmesszahlen, Rundholzpreise |

7. Verwendete Literatur

KLEIBER

Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung:

	Sachwertrichtlinie 2012, Wertermittlungsrichtlinien 2012, Normalherstellungskosten 2010, und 2021 Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 06 11. Auflage, 2012
<u>THEO GERADY/MÖCKEL</u>	Praxis der Grundstücksbewertung
<u>RÖSLER/LANGNER/SIMON</u>	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
<u>VOGELS</u>	Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht
<u>KÖHNE M. Prof. Dr.</u>	Landwirtschaftliche Taxationslehre
<u>Mantel</u>	Waldbewertung
<u>Schober R.</u>	Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten
<u>Prof. Hölzel/Hund</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<u>Koch</u>	Baumwertheft
<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch
<u>BAUNORMEN</u>	Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte DIN 277
<u>WERTR 2006</u>	Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006
<u>ImmoWERTV 2021</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022
<u>NHK 2020</u>	Normalherstellungskosten 2020
<u>WaldR 2000</u>	Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000
<u>LandR 19</u>	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019 mit der Änderung vom 03 Mai.2019
<u>PREISINDEX</u>	Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt:	Amtsgericht Bayreuth
Grundbuch für:	Pettendorf
Blatt:	376

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m²
25	151	Pettendorf	Knauerflur, Grünland		11.280

Erste Abteilung: Eigentümer

5a

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

25 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: 61 K 43/25; eingetragen am 04.08.2025 und am 11.08.2025)

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

mehrere Eintragungen hier nicht extra erwähnt

9. Verkehrslage

Pettendorf ist ein 848 Einwohner großer Ortsteil der 2.400 Einwohner großen Gemeinde Hummeltal in der Verwaltungsgemeinschaft Mistelbach (Gesees, Hummeltal und Mistelbach) im Landkreis Bayreuth, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Pettendorf liegt ca. 4 km östlich von Mistelbach, dem Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, ca. 8 km südwestlich von Bayreuth (Landkreisverwaltung und Bahnhof) und ca. 10 km westlich der Auffahrt Bayreuth Süd zur BAB A9 München – Berlin.

Der nächste Bahnhof ist in Bayreuth, an der Bahnstrecke Nürnberg – Hof. Pettendorf ist an einen öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen und 3 x täglich fährt der Bürgerbus.

In Hummeltal ist ein Kindergarten, die Grundschule ist in Gesees, die Hauptschule in Hummeltal ansässig. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Bayreuth bzw. Pegnitz.

Ein allgemein Arzt, ein Zahnärzte, sowie eine Apotheke sind in der VG ansässig.

Arbeitsplätze sind in Hummeltal nur beschränkt vorhanden, ein Grossteil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Bayreuth aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Hummeltal gut möglich.

Höhenlage: Pettendorf ~ 435 - 540 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Gemeinde Hummeltal hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesen Flächennutzungsplan sind die hier zu bewertenden Grundstücke als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen.

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

11. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 3 der Wertermittlungsverordnung und in § 194 BauGB definiert.

Danach wird er durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Schätzung bzw. Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

In den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft wird dazu ausgeführt, dass der Verkehrswert der Grundstücke grundsätzlich nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln ist. Dabei sind objekt- und zeitnahe Vergleichspreise bevorzugt heranzuziehen, auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

Preise von Vergleichsgrundstücken, die weit zurückdatieren, bilden keine geeignete Vergleichsgrundlage. Auch Höchst- und Tiefstpreise, die sich auf Grund besonderer Verhältnisse für ein Grundstück ergeben können, sind nicht zum Vergleich geeignet. Gelzer (13) zitiert auf Seite 31 ein BGH-Urteil vom 05.04.73, in dem der BGH feststellt, dass nicht angenommene Verkaufsangebote für Grundstücke zur Anhebung vorhandener Vergleichspreise keinen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis zulassen.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von seiner Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit beeinflusst.

12. Auszug aus dem Liegenschaftskataster am Vermessungsamt Bayreuth

Gemeinde Hummeltal – VG Mistelbach - Landkreis Bayreuth

Flur-Nr.	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Grundstücks m ²
----------	---------	--------------------------	--------	---------------	----------------------	--

Gemarkung Pettendorf – Landkreis Bayreuth

454/2	Grünland – Acker	5.839	TIIIb3	35/32	1.868	11.280
	Grünland – Acker	4.898	TIIIb3	35/35	1.714	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	9.827				
	Gehölz	724				
	Forstfläche	497				
	Unkultivierte Fläche	187				
	Fließgewässer	45	Gewässer III. Ordnung			

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S	=	Sand
SI	=	anlehmiger Sand
IS	=	lehmiger Sand
SL	=	stark lehmiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
Mo	=	Moorboden
Wa	=	Wasserfläche

Klasse:

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

Entstehungsarten:

V	=	Verwitterungsboden
(V)g	=	Steine Geröll
D	=	Diluvial (Eiszeit-) boden
Lö	=	Löß (Wind) boden
Al	=	Alluvial (Schwemmlandboden)
Lö	=	Löß (Wind-) boden

Bodenzustandsstufen Grünland: I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse: a = über 8 ° C, durchschnittliche Jahreswärme
b = 7°C bis 8 °C, „ „
c = unter 7° C, „ „

Wasserverhältnisse: 1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen: 34/ 1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)
Bodenbeschaffenheit, Klima u.
Grundwasserverhältnis
/27 1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und
Abschlägen für Geländegestaltung, Klima u.
andere natürliche Ertragsbedingungen

13. AUSZUG AUS D. KAUFPREISSAMMLUNG D. LANDRATSAMT BAYREUTH

GEMEINDE HUMMELTAL - VG MISTELBACH – LANDKREIS BAYREUTH

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2021	Creez / Bühl	161	2,48	Grünland
2022	„	3.480	2,50	Grünland
2022	„/Gubitzmoos	5.900	2,12	Grünland
2022	„	4.097	0,98	Grünland
2022	„	733	69,93	Mischgebiet ebpf
2023	„	1.037	1,00	LN
2022	Hinterkleebach	3.480	2,50	Grünland
2022	„ /Gubitzmoos	5.900	2,12	Grünland
2022	„ /Neß	4.097	0,98	Grünland
2023	„ / Neß	1.037	1,00	LN
2023	Hinterkleebach/Muthmann	1.195	2,51	Acker/Wald mB
2025	Pettendorf	29.197	2,47	LN 5 Grundstück
1998	Pittersdorf	1.648	26,59	Mischgebiet ebpf
2019	„	3.500	3,57	Wald mB
2019	„	4.765	2,94	LN
2022	„	4.570	1,09	Grünland und weg
2022	„	6.565	2,75	LN und Gehölz
2024	„	9.423	2,20	LN 4 Grundstücke

ebf = erschließungsbeitragsfrei
ebpf = erschließungsbeitragspflichtig
LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche
FN = forstwirtschaftliche Nutzfläche (Wald)
oB/mB = ohne/ mit Baumbestand

Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke im Ortszentrum zum 01.01.2024
Herausgegeben vom Gutachterausschuss am Landratsamt Bayreuth für
erschließungsbeitragsfreie Bauflächen.
Für die Gemeinde Hummeltal (VG Mistelbach) (in €/m²)

Ort	Gebietsart		
	MI, MD (Ortszentrum)	WA, WR Wohngebiet	Gewerbe- gebiet
<u>Pettendorf</u>	130		
Mitte		144	
Unt. Ernteweg		144	
Frauenbach I		144	
Frauenbach II		158	

WA Wohnbauland

MI Mischgebiet

<u>Gemeinde:</u>	<u>Landw. Nutzflächen €/m²</u>	<u>Waldboden €/m²</u>
Hummeltal	2,10	0,63

Wald ohne Bewuchs 30 % des Landwirtschaftlichen Wertes

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bayreuth konnte der Unterzeichner feststellen, dass die hier zu bewertenden Grundstücke in der Gemarkung Pettendorf nicht als belastet eingetragen sind.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Die hier zu bewertenden Grundstücke liegen in einen Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme 7° - 8° Celsius.

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 454/2 Gemarkung Pettendorf ist 11.280 m² groß liegt im Gebiet " Knauerflur", liegt ca. 700 m südöstlich von Pettendorf und ist mit einen zum Teil befestigten Feldweg und die letzten 50 m mit einer ungeregelten unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird auf 9.827 m² als Grünland, mit 1.221 m² als Waldfläche im Westen und Osten, auf 187 m² als unbewirtschaftete Unlandfläche und auf 45 m² als Fließgewässer bewirtschaftet.

Die 9.827 m² Grünlandfläche hat mit 35/32 und 35/35 bewerteten Tonboden, ist unformig, hat bis zu 15 % nordwestliche Neigung und wird aus Westen und Süden durch Laub- und Mischwald beschattet und ist maschinell bearbeitbar

Die 1.221 m² Waldfläche liegt im Westen und Süden des Grundstücks, hat bis zu 15 % westliche Neigung, und ist maschinell gut bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde 75 % Erle, 10 % Esche, 15 % Fichte im Alter 20 – 50 jährig und 0,94 Bestockung vorgefunden, der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 1.000,00 € geschätzt.

Die 187 m² Unlandfläche liegt am Waldrand und ist unbewirtschaftet.

Die 45 m² Fließgewässerfläche liegt im Westen des Grundstücks ist ca. 1 m breit und 0,30 m tief.

Grundstücksqualität: 9.827 m² minderwertiges Grünland
1.221 m² Wald- und Feldgehölzfläche, bestockt,
187 m² Unland,
45 m² Fließgewässer. alles im Außenbereich,
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 11.280 m² großen Grundstücks mit 1,50 €/m² für die 9.827 m² minderwertige Grünlandfläche, mit 0,60 €/m² für den 1.221 m² Waldboden zuzüglich geschätzt 1.000,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestand, mit 0,20 €/m² für die 187 m² Unlandfläche und mit 0,60 €/m² für die 45 m² Fließgewässerfläche.

16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² + Sachwert des hiebkostenfreien Baumbestandswertes ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 454/2 Gemarkung Pettendorf zu 11.280 m²

Minderwertiges Grünland:	9.827 m ² x 1,50 €/m ² =	14.740,50 €
Feldgehölz, Waldboden:	1.221 m ² x 0,60 €/m ² =	732,60 €
Unland:	187 m ² x 0,20 €/m ² =	37,40 €
Fließgewässer:	45 m ² x 0,60 €/m ² =	27,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		1.000,00 €
		+-----
Gesamt:		16.537,50 €

Verkehrswert gerundet: 16.500,-- Euro

17. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

17.1 Die hier zu bewertenden Grundstücke sind zur Bewirtschaftung verpachtet.

Pachtvertrag mündlich
Pachtzins 89,05 €/ha/jahr

18. Zusammenfassung

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück Flst.- Nr.

454/2 Gemarkung Pettendorf beläuft sich gerundet auf

16.500,-- Euro.

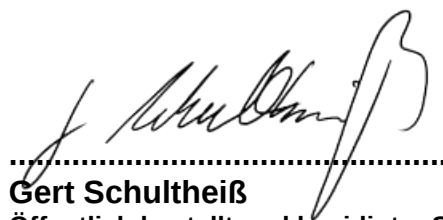
in Worte: sechzehntausendfünfhundert Euro

=====

19. Beglaubigung

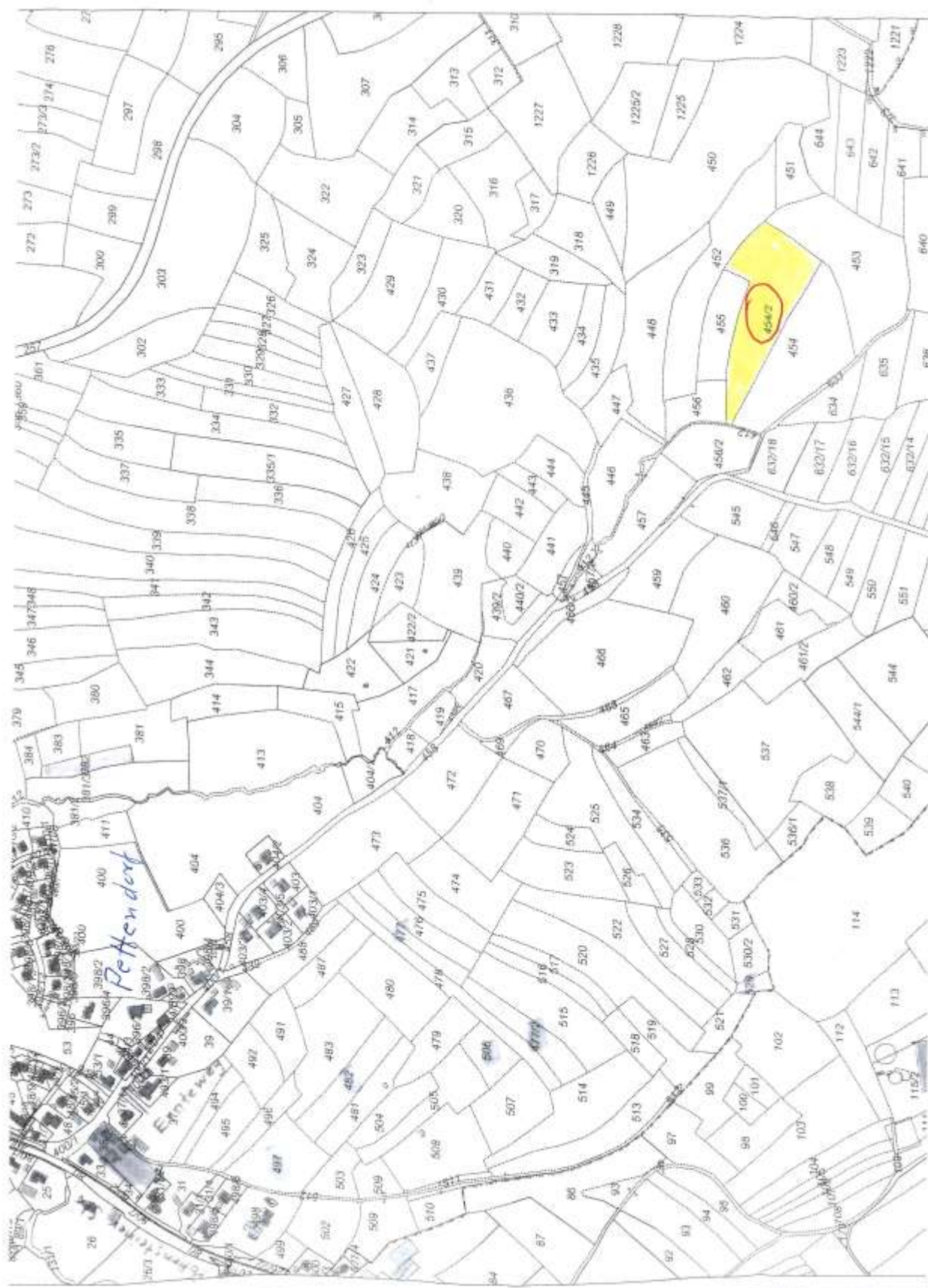
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der
angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 06 .11.2025


.....
Gert Schultheiß



Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayreuth
 Wittelsbacherring 15
 95444 Bayreuth

Flurstück: 553
 Gemarkung: Pettendorf

Gemeinde: Hummelthal
 Landkreis: Bayreuth
 Bezirk: Oberfranken



F15454/2

Gemauß Pettendorf



F15454/2

