# 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


---

# GUTACHTEN

## über den Verkehrswert der Grundstücke

## Flst.-Nrn.: 151 und 152 Gemarkung Pettendorf.

**Im Zwangsversteigerungsverfahren:**

**Siehe Seite 1 Position 2.**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Bayreuth
Abt. f. Immobiliarvollstreckung
Wittelsbacher Ring 22
95444 Bayreuth

**Aktenzeichen:** 61 K 43/25

## 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 der im Grundbuch am Amtsgericht Bayreuth von Pettendorf Blatt 376 verzeichneten Grundstücke Flst.-Nrn. 151 und 152 Gemarkung Pettendorf zu erstellen.**

## 2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bayreuth: K 61 K 43/25

**-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 Beteiligte anwesend.**

## 6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

| | |
|---|---|
| **1. Amtsgericht Bayreuth:** | **Beschluss vom 16.09.2025, Aktenzeichen: K 61K43/25** |
| **2. Amtsgericht Bayreuth:** | **Grundbuchauszug: Pettendorf Blatt 376** |
| **3. Vermessungsamt Bayreuth** | **Lagepläne, Liegenschaftskatasterauszüge, 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** |
| **THEO GERADY/MÖCKEL** | **Praxis der Grundstücksbewertung** |
| **RÖSLER/LANGNER/SIMON** | **Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten** |
| **VOGELS** | **Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht** |
| **KÖHNE M. Prof. Dr.** | **Landwirtschaftliche Taxationslehre** |
| **Mantel** | **Waldbewertung** |
| **Schober R.** | **Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten** |
| **Prof. Hölzel/Hund** | **Aktualisierte Gehölzwerttabellen** |
| **Koch** | **Baumwertheft** |
| **BauGB** | **Baugesetzbuch** |
| **BAUNORMEN** | **Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte DIN 277** |
| **WERTR 2006** | **Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006** |
| **ImmoWERTV 2021** | **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022** |
| **NHK 2020** | **Normalherstellungskosten 2020** |
| **WaldR 2000** | **Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000** |
| **LandR 19** | **Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019 mit der Änderung vom 03 Mai.2019** |
| **PREISINDEX** | **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 |
|---|---|---|---|---|---|
| 22 | 151 | Pettendorf | Steinach, Ackerland | | 8.590 |
| 38 | 152 | Pettendorf | Steinach; Acker-Grünland | | 2.590 |

**Erste Abteilung: Eigentümer**

**5a**

**Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen**

| Lfd.Nr. der Grundstücke | Lasten und Beschränkungen |
|---|---|
| 22, 38 | 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**

**Eine Eintragung, hier nicht extra erwähnt, weil nicht Bewertungsrelevant!**

## 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 m² | Klasse | Wert-zahl | Ertrags-messzahl | Gesamtfläche d. Grundstücks m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gemarkung Pettendorf – Landkreis Bayreuth** | | | | | | |
| 151 | Acker-Grünland | 8.519 | LT4V | 53/46 | 3.919 | 8.590 |
| | Acker-Grünland | 28 | LT4V | 49/43 | 12 | |
| | Tatsächliche Nutzung: | | | | | |
| | Ackerland | 7.912 | | | | |
| | Gehölz | 413 | | | | |
| | Unkultivierte Fläche | 222 | | | | |
| | Fließgewässer | 43 | „Theuersbach“ | | Gewässer III. Ordnung | |
| 152 | Acker-Grünland | 1.498 | LT4V | 53/46 | 689 | 2.590 |
| | Acker-Grünland | 1.092 | LT5V | 44/38 | 415 | |
| | Tatsächliche Nutzung | | | | | |
| | Ackerland | 2.381 | | | | |
| | Unkultivierte Fläche | 209 | | | | |

**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 m² | Preis €/m² | 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)**

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

**WA Wohnbauland**
**MI Mischgebiet**

| Gemeinde: | Landw. Nutzflächen €/m² | Waldboden €/m² |
|---|---|---|
| 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. 151 Gemarkung Pettendorf ist 8.590 m² groß liegt im Gebiet " Steinach", liegt ca. 500 m nordöstlich Pettendorf und ist mit der Ortsverbindungsstraße Pettendorf – Gesees und von das aus über das im Eigentum stehende Flst.-Nr. 152 erschlossen.**

**Das Grundstück wird auf 7.912 m² gemeinsam mit dem im Eigentum stehenden Grundstücke Flst.-Nrn. 152 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 53/46 und 49/43 bewerteten schweren Lehm, die Oberflächengestaltung ist wellig und hat bis zu 5 % nördliche Neigung. Das Grundstück ist gemeinsam maschinell gut bearbeitbar.**

**Im Norden wird eine 635 m² große Teilfläche als Feld- und Laubgehölz genutzt, hat Erlen, Weidenbäume im Alter 15 – 45 jährig, mit 0,80 Bestockung und ist stark mit Sträucher besetzt. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 400,00 € geschätzt.**

**An der Nordgrenze verläuft auf 43 m² der Theuersbach als Fließgewässer.**

**Die Grundstücke Flst.-Nrn. 151 und 152 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten gemeinsam zur Versteigerung aufgeboten werden.**

**Grundstücksqualität:** **7.912 m² Ackerland**
**635 m² Feldgehölz**
**43 m² Fließgewässer. alles im Außenbereich,**
**In menschlich absehbarer Zeit keine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.**

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 8.590 m² großen Grundstücks mit 2,10 €/m² für die 7.912 m² Ackerfläche, mit 0,60 €/m² für die 635 m² Feldgehölzfläche und die 43 m² Fließgewässerfläche zuzüglich geschätzt 400,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.**

**15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 152 Gemarkung Pettendorf ist 2.589 m² groß liegt im Gebiet " Steinach", liegt ca. 500 m nordöstlich Pettendorf , im südlichen Anschluss an das vor beschriebene Flst.-Nr. 151 und ist mit der Ortsverbindungsstraße Pettendorf – Gesees erschlossen.**

**Das Grundstück wird auf 2.381 m² gemeinsam mit dem im Eigentum stehenden Grundstücke Flst.-Nrn. 151 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 53/46 und 44/38 bewerteten schweren Lehm, die Oberflächengestaltung ist leicht wellig und hat bis zu 5 % nordöstliche Neigung. Das Grundstück ist unförmig und gemeinsam maschinell gut bearbeitbar.**

**Eine 309 m² große Teilfläche ist unbewirtschaftet.**

**Die Grundstücke Flst.-Nrn. 151 und 152 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten gemeinsam zur Versteigerung aufgeboten werden.**

**Grundstücksqualität:** **2.381 m² Ackerland**
**209 m² unkultivierte Fläche. alles im Außenbereich,**
**In menschlich absehbarer Zeit keine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.**

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.589 m² großen Grundstücks mit 2,00 €/m² für die 2.381 m² Ackerfläche und mit 0,20 €/m² für die 209 m² unkultivierte Fläche.**

## 16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

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

## 16.1 Grundstück Flur-Nr. 151 Gemarkung Pettendorf zu 8.590 m²

| | | |
|---|---|---|
| **Ackerland:** | **7.912 m² x 2,10 €/m² =** | **16.615,20 €** |
| **Feldgehölz, Waldboden:** | **635 m² x 0,60 €/m² =** | **381,00 €** |
| **Fließgewässer:** | **43 m² x 0,60 €/m² =** | **25,80 €** |
| **+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:** | | **400,00 €** |
| | | **+----------** |
| **Gesamt:** | | **17.422,00 €** |

**Verkehrswert gerundet: 17.400,-- Euro**

---

## 16.2 Grundstück Flur-Nr. 152 Gemarkung Pettendorf zu 2.589 m²

| | | |
|---|---|---|
| **Ackerland:** | **2.380 m² x 2,00 €/m² =** | **4.760,00 €** |
| **Unkultivierte Fläche:** | **209 m² x 0,20 €/m² =** | **41,80 €** |
| | | **+----------** |
| **Gesamt:** | | **4.801,80 €** |

**Verkehrswert gerundet: 4.800,-- 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 der hier zu bewertenden Grundstücke FIst.- Nrn. 151 und 152 Gemarkung Pettendorf beläuft sich gerundet auf 22.200,-- Euro.**

**in Worte: zweiundzwanzigtausendzweihundert Euro**

==========

## 19. Beglaubigung

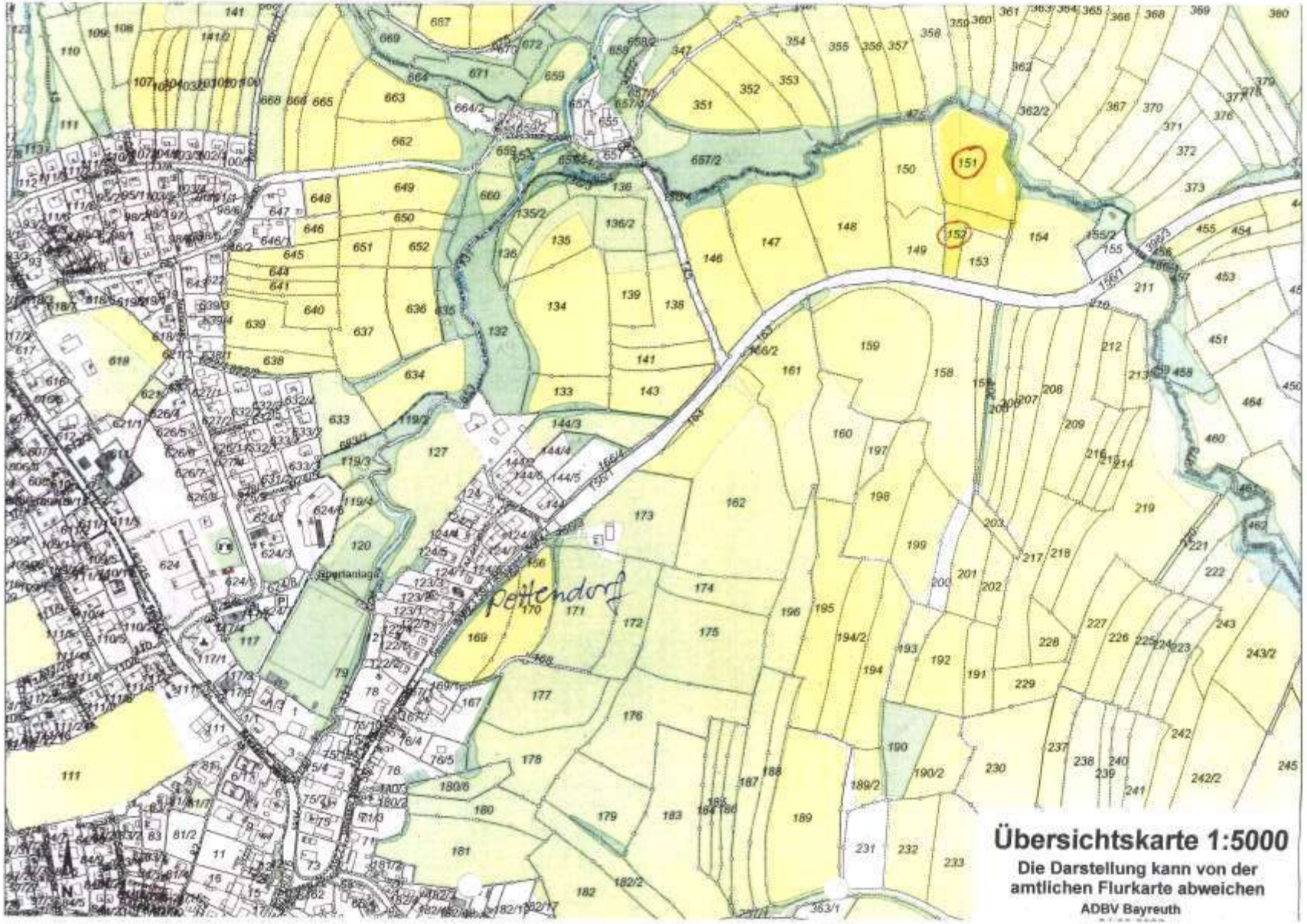
**Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.**

**Oberlangenstadt, 05.11.2025**




.....

**Gert Schultheiß**
**Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung**

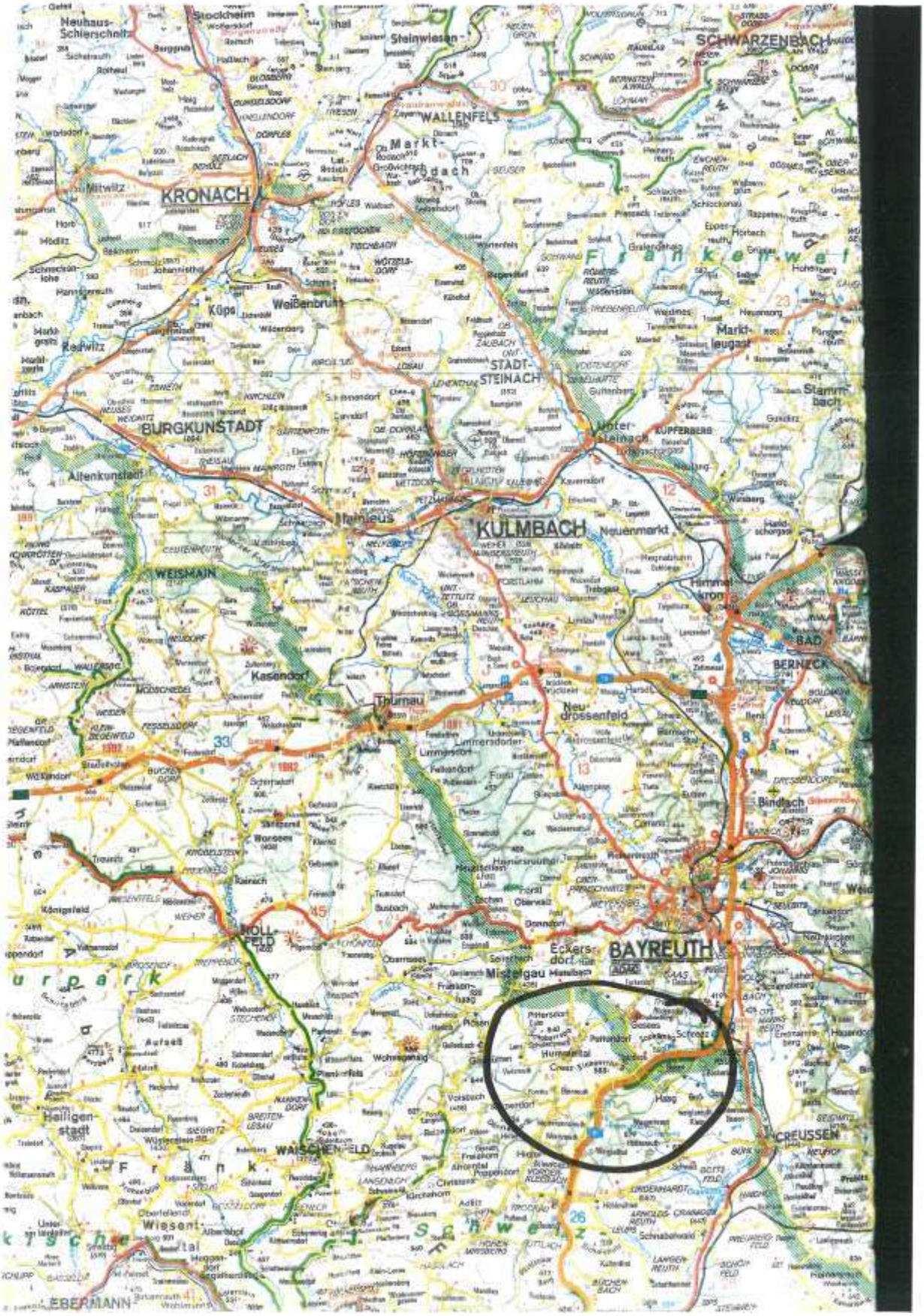

Pettendorf
Übersichtskarte 1:5000
Die Darstellung kann von der amtlichen Flurkarte abweichen
ADBV Bayreuth


151
152

Flst 151 u. 152

Gemarkung Pettendorf




KRONACH
BURGKUNSTADT
KULMBACH
BAYREUTH
WEISMAIN
Kasendorf
Thurnau
Neudrossenfeld
Mistelgau
Eckersdorf
Hollfeld
Waischenfeld
Heiligenstadt
Wiesent
EBERMANN
Weißenbrunn
Redwitz
Altenkunstadt
Marktleugast
Stadtsteinach
Untersteinach
Neuenmarkt
Himmelkron
BAD BERNECK
Bindlach
Creussen
Schwarzenbach
Wallenfels
Marktrodach
Steinwiesen
Stockheim
Neuhaus-Schierschnitz
Mitwitz
Küps
Burgkunstadt
Mainleus
Neuensorg
Stammbach
Kupferberg
Warmensteinach
Fichtelgebirge
Frankenwald
Fränkische Schweiz