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 des Grundstück

Flst.-Nrn.: 482 und 497 Gemarkung Pettendorf.

Im Zwangsversteigerungsverfahren:

anonymisiert

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

Aktenzeichen: **61 K 49/25**

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. 482 und 497 Gemarkung Pettendorf zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bayreuth: K 61 K 49/25

-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 61K49/25**
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
28	482	Pettendorf	Scheinbach, Grünland		4.460
29	497	Pettendorf	Steinach; Acker-Grünland		6.000

Erste Abteilung: Eigentümer

5a

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
3/28	Fernmeldekabelleitungsrecht für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn Gemäß Bewilligung vom 17.08.2010, URNe. 5159/2010 Notar Garschina, Bonn (Grundakte 285-10); eingetragen am 14.01.2011.
6/28, 29	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: 61 K 49/25; eingetragen am 04.08.2025 und am 11.08.2025

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

keine Eintragung!

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						
482	Grünland-Acker	4.460	TIIb3	39/37	1.650	4.460
	Tatsächliche Nutzung:					
	Ackerland	3.795				
	Grünland	665				
497	Grünland-Acker	5.992	TIIb3	39/39	2.337	6.000
	Tatsächliche Nutzung					
	Grünland	5.761				
	Unkultivierte Fläche	239				

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.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 482 Gemarkung Pettendorf ist 4.460 m² groß liegt im Gebiet " Scheinbach", liegt ca. 100 m östlich von Pettendorf und ist mit einen unbefestigten Feldweg und von da aus über das im Eigentum stehende Flst.-Nr. 497 erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 39/37 bewerteten Tonboden, bis zu 12 % nördliche Neigung und ist auf Grund des Tonboden als Ackerland maschinell erschwert bearbeitbar.

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 482 und 497 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten gemeinsam zur Versteigerung aufgeboten werden.

Das Grundstück ist mit einen in Abt. II des Grundbuchs gesicherten Telefonleitung belastet.

Grundstücksqualität: **4.460 m² minderwertige Ackerland, im Außenbereich, In menschlich absehbarer Zeit keine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.**

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 4.460 m² großen Grundstücks mit 2,00 €/m² für die 4.460 m² minderwertige Ackerfläche.

15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 497 Gemarkung Pettendorf ist 6.000 m² groß liegt im Gebiet " Scheinbach", liegt ca. 100 m östlich Pettendorf und ist mit einen unbefestigten Feldweg entlang seiner Nordgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 39/39 bewerteten Tonboden, bis zu 8 % nördliche Neigung und ist als Grünland maschinell gut bearbeitbar.

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 482 und 497 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten gemeinsam zur Versteigerung aufgeboten werden.

Grundstücksqualität: **6.000 m² Grünland mit Ortsanschluss, im Außenbereich, In menschlich absehbarer Zeit keine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.**

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 6.000 m² großen Grundstücks mit 2,50 €/m² für das 6.000 m² Grünland mit Ortsanschluss.

16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 482 Gemarkung Pettendorf zu 4.460 m²

Minderwertiges Ackerland: 4.460 m² x 2,00 €/m² = 8.920,00 €

Verkehrswert gerundet: 8.900,-- Euro

16.2 Grundstück Flur-Nr. 497 Gemarkung Pettendorf zu 6.000 m²

Grünland mit Ortsanschluss: 6.000 m² x 2,50 €/m² = 15.000,00 €

Verkehrswert gerundet: 15.000,-- Euro

---

17. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

17.1 Die hier zu bewertenden Grundstücke sind zur Bewirtschaftung verpachtet.

Pachtvertrag mündlich
Pachtzins 95,00 €/ha/Jahr

18. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke Flst.- Nrn. 482 und 497 Gemarkung Pettendorf beläuft sich gerundet auf 23.900,-- Euro.

in Worte: dreiundzwanzigtausendneunhundert Euro

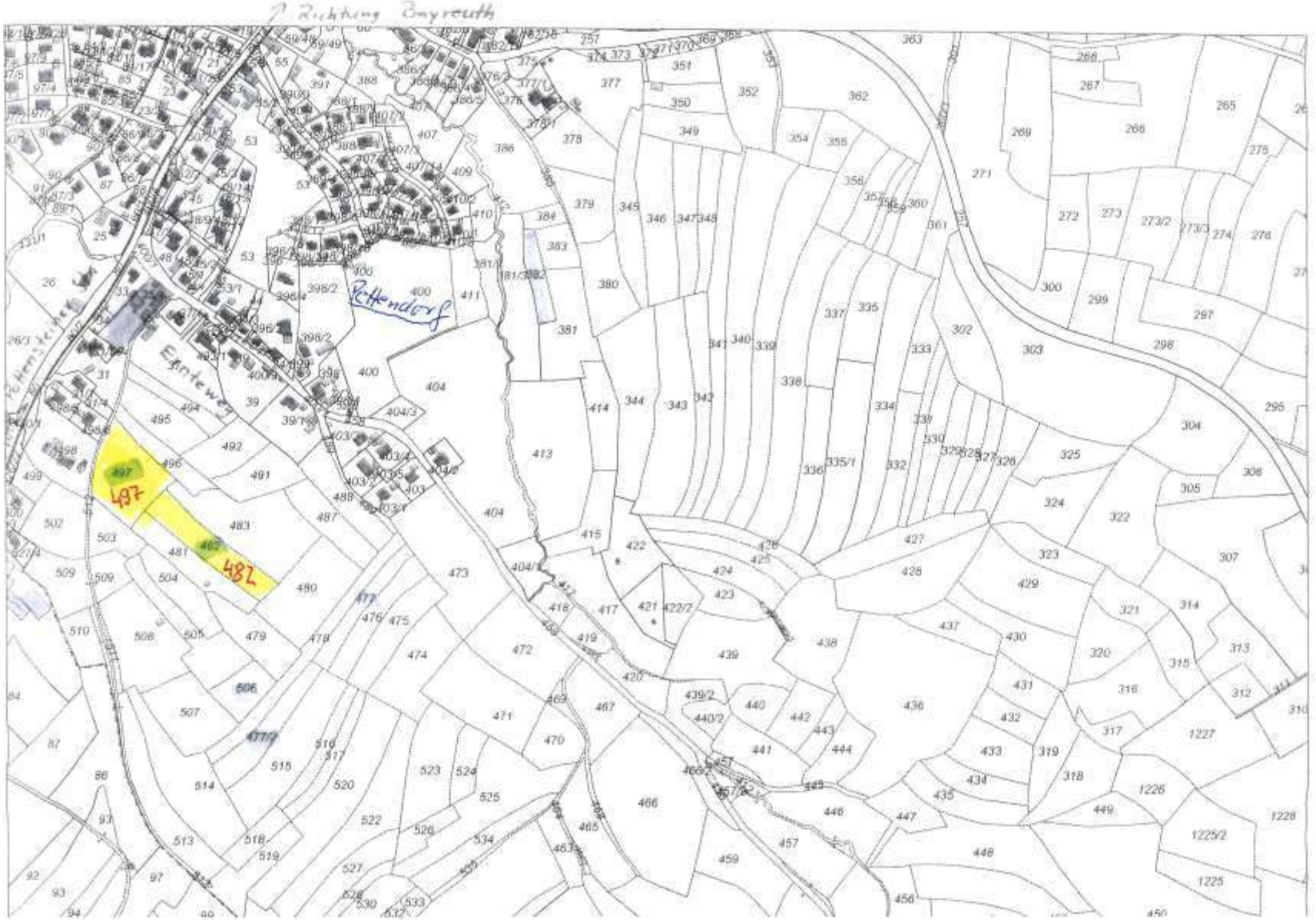
==========

19. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 07.11.2025

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


Richtung Bayreuth
Pettendorf
Eichenweg
497
487
482
487

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 24.09.2025

Flurstück: 477/2 497, 482
Gemarkung: Pettendorf

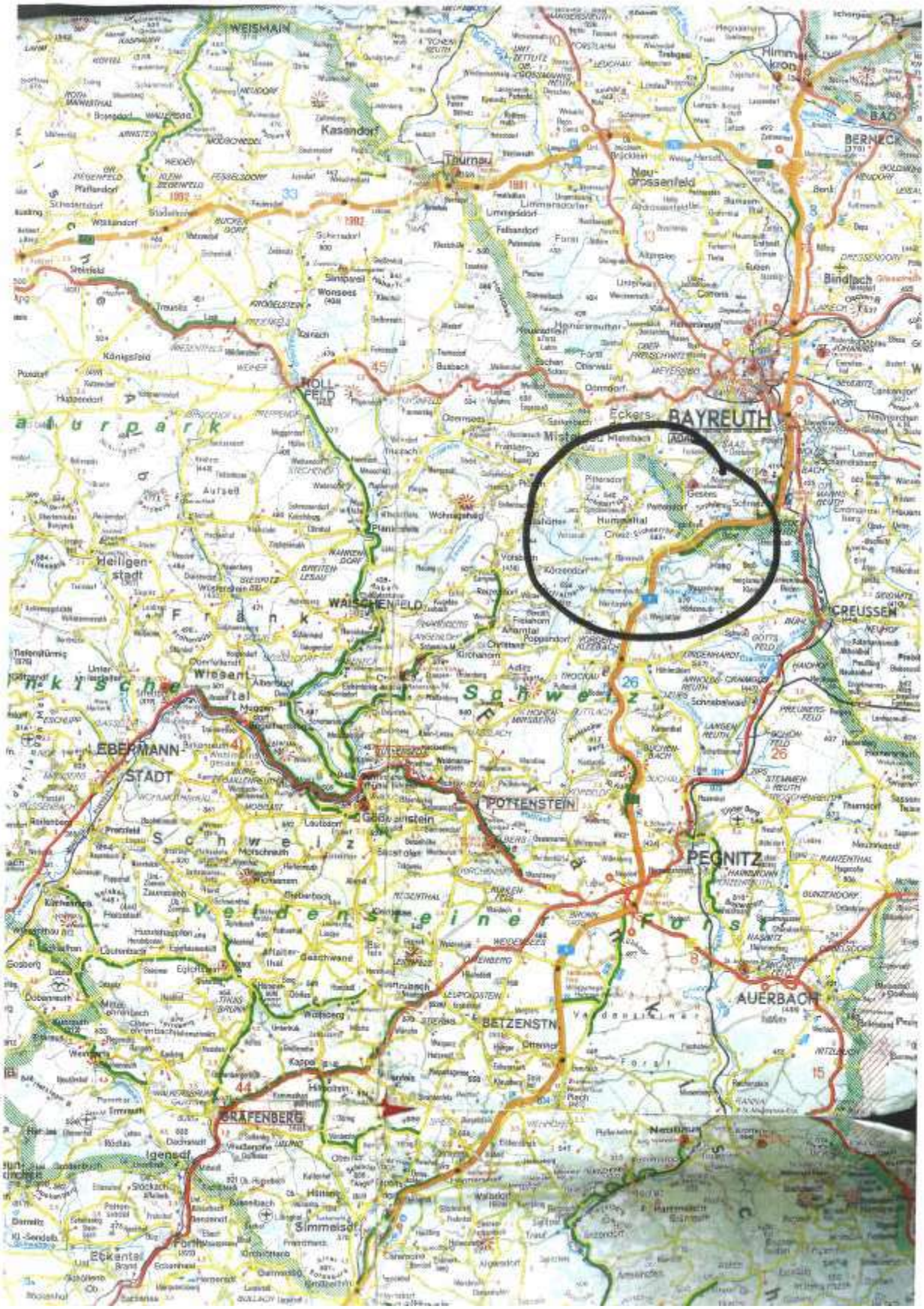
Gemeinde: Hummeltal
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken







Gemarkung Pettendorf


WEISMAIN
Kasendorf
Thurnau
Neu-
grossenfeld
Himmelkron
BAD
BERNECK
Bindlach
Steinfeld
Wonsees
Königsfeld
Tüschnitz
Zaubach
HOLLFELD
Eckers-
BAYREUTH
Mistelbach
Aufseß
Heiligen-
stadt
WAISCHENFELD
CREUSSEN
Wiesental
Schweiz
EBERMANN-
STADT
POTTENSTEIN
Gößweinstein
PEGNITZ
Veldensteiner
Forst
AUERBACH
BETZENSTN
GRAFENBERG
Igensdf
Simmelsdf
Eckental
Forth

Zu

Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 10.11.2025, 13:54:33 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:	10.11.2025, 13:49:30
Absender:	Bürgerportal Bayern IT-DLZ
Nutzer-ID des Absenders:	DE.Justiz.91a319e5-a681-4eb3-9bfe-8e84ca632a29.98b8
Aktenzeichen des Absenders:	
Empfänger:	Amtsgericht Bayreuth
Aktenzeichen des Empfängers:	61 K 49/25
Nachrichtenkennzeichen:	by_jus_1762778969985a5a336b9-4012-48c2-b476-b6bbec7bbf2f

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
1_Zusammenfassung_der_Einreichung.pdf	pdf	nein				
2_AGBT_61K49_25_anonymisiert_Pietzsch_g_Schmidtchen_482_uns_497_Pettendorf_2025.pdf	pdf	nein				
_pkadresse.xml	xml	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				