

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 Grundstückswerte
für die Landkreise Coburg, Erlangen-Höchstädt, Hof, Kronach,
, Wunsiedel und der kreisfreien Städte Bayreuth und Coburg

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn.

426/5 und 489/1 Gemarkung Unteroberndorf.

Anonymisiert.

Auftraggeber:

Amtsgericht Bamberg,

Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung,

Synagogenplatz 1

96047 Bamberg

Aktenzeichen: 2 K 24/25

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 28.07.2025 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn. 426/5 und 489/1 Gemarkung Unteroberndorf zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Bamberg: Az: 2 K 24/25

-Antragsteller-

gegen

1)

-Antragsgegner-

2)

-Antragsgegner-

3)

-Antragsgegner-

4)

-Antragsgegner-

5

-Antragsgegner-

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

4. Bewertungsstichtag: 26.08.2025, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 26.08.2025, ab 9.00 Uhr.

Zum Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

1. Frau,
2. Herr
3. Herr
4. der Unterzeichner

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bamberg: Beschluss vom 28.07.2025 Aktenzeichen: 2 K 24/25
2. Amtsgericht Bamberg: Grundbuchauszug von Unteroberndorf Blatt 797
3. Vermessungsamt Bamberg: Lagepläne und Liegenschaftskatastrauszüge
4. Gemeinde Breitengüßbach: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Herstellungs- und Erschließungsbeiträge
5. Landratsamt Bamberg: Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Altlastenkataster.

7. VERWENDETE LITERATUR

<u>ROSS BACHMANN</u>	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden
<u>JASTMANN</u>	Rationelle Baubewertung
<u>KLEIBER</u>	Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung: Sachwertrichtlinie 2012, Wertermittlungsrichtlinien 2012, Normalherstellungskosten 2010, 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>Prof. Hölzel/Hund</u>	Aktualisierte Gehölzwerttabellen
<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 2010</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2010 Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010
<u>ImmoWERTV 2021</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022
<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

8.1 Grundbuchamt: Amtsgericht Bamberg
Grundbuch von: Unteroberndorf
Blatt: 797

Lft.Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage	Wirtschaftsart	Größe /m ²
1	489/1	Unteroberndorf	Knöckler;	Landwirtschaftsfläche	600
2	426/5	Unteroberndorf	Biegenwörth;	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche	1.370

Erste Abteilung: Eigentümer

Anstelle von 2.2:

6.1

6.2

6.3

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 3.2.:

7.1

7.2

7.3

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 2.3.:

8.2

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 3.3.:

9.2

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 4.:

10

Anstelle von 5.:

11

Anstelle von 8.1.:

12

Anstelle von 9.1.:

13

Anstelle von 6.4:

14

Anstelle von 6.4:

15

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Nr. der Eintragung/Lft.-Nr. des belasteten Grundstücke: 1, 2

1 / 1,2 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 24/25; eingetragen am 02.06.2025.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

kein Eintrag

9. Verkehrslage

9.1. Unteroberndorf ist ein 665 Einwohner zählender Ortsteil der ca. 4.800 Einwohner zählenden Gemeinde Breitengüßbach, im Landkreis Bamberg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Unteroberndorf liegt direkt im nordöstlich Anschluss von Breitengüßbach und ist mit einer Gemeindeverbindungsstraße erschlossen, Breitengüßbach liegt ca. 9 km nördlich von Bamberg den Sitz der Landkreisverwaltung.

Breitengüßbach liegt an der Bundesstraße 173 mit drei Autobahnauffahrten zur BAB A 73.

Die Gemeinde Breitengüßbach und der Ortsteil Unteroberndorf ist am öffentlichen Linienbusverkehr angeschlossen und mit dem Schulbus verbunden.

In der Gemeinde Breitengüßbach sind zwei Kindergärten, die Grund- und Mittelschule.

Und alle weiterführenden Schulen sind in Scheßlitz, Ebern und Bamberg ansässig.

In der Gemeinde Breitengüßbach werden Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel, Verwaltung vorgehalten, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Bamberg und Hallstadt aus.

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

In der Gemeinde Breitengüßbach sind Allgemeinärzte, Zahnärzte und eine Apotheke ansässig, ein Krankenhaus und Fachärzte ist in Bamberg ansässig.

Höhenlage: Breitengüßbach 245 - 350 m über NN,

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

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

Die hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-Nr. 426/5 und 489/1 Gemarkung Unteroberndorf ist im Flächennutzungsplan als Landwirtschafts- und Wasserfläche im Außenbereich ausgewiesen.

Das hier zu bewertenden Grundstück ist nicht mit einen Bebauungsplan beplant.

11. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Bamberg

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- meßzahl	Gesamtfläche d. Flurstücks m²
<u>Gemarkung Unteroberndorf – Gemeinde Breitenqußbach – Landkreis Bamberg</u>						
426/5	Grünland	182	ISIIIa4-	20/36	36	1.370
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Stehendes Gewässer	1.188	Gewässer III. Ordnung			
	Gehölz	182				
489/1	Grünland	594	ISIIIa4-	20/	119	600
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Grünland	445				
	Gehölz	155				

Zeichenerklärung

GfWoG = Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

FgN = Fläche gemischte Nutzung

Bodenarten:

S = Sand

SI = anlehmiger Sand

IS = lehmiger Sand

SL = stark lehmiger Sand

sL = sandiger Lehm

L = Lehm

LT = schwerer Lehm

T = Tonboden

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)

LöD = Löß über Dilluvial

Bodenzustandsstufen Grünland:

I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse:

a = über 8 ° C, durchschnittliche Jahreswärme

b = 7°C bis 8 °C, „ „

c = 6°C - 7°C

d = unter 6°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

**1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für
Geländegestaltung, Klima u. andere natürliche Ertragsbedingungen)**

12. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT BAMBERG

GEMEINDE BREITENGÜßBACH – LANDKREIS BAMBERG

Jahr	Gemarkung	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2011	Breitengüßbach	1.470	0,37	Ackerland minderer Güte
2011	„	1.635	0,34	Ackerland „ „
2011	„	2.250	0,46	Ackerland „ „
2012	„	2.080	3,00	Ackerland gehobener Güte
2022	„	1.824	2,74	Grünland
2023	„	13.583	3,50	Grünland
2023	„	1.925	2,50	Grünland
2025	„	9.997	5,00	Grünland, Acker
2010	Unteroberndorf	6.070	1,00	Ackerland
2011	„	20.800	1,65	Ackerland und Wald
2012	„	2.350	1,90	Ackerland

**BODENRICHTWERT FÜR ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSFREIES BAULAND
JEWEILS ZUM 01.01.2024 VOM GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT
BAMBERG HERAUSGEGEBEN FÜR DIE GEMEINDE BREITENGÜßBACH:**

Gemeinde/Ort	Gebietsart	€/m ²
BREITENGÜßBACH	WOHNBAULAND	210,00
„	GEWERBE GEBIET	60,00
„	ACKERLAND	3,00
„	WALDBODEN OHNE BAUMBESTAND	0,75
HOHENGÜßBACH	WOHNBAULAND	80,00
UNTEROBERNDORF	WOHNBAULAND	175,00
ZÜCKSHUT	WOHNBAULAND	130,00

Für gemischte Baufläche wurden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen, da für statistische Auswertungen nicht ausreichend verwertbare Kauffälle zur Verfügung standen. Diese können pauschal mit 75 % des Wertes für Wohnbauflächen angesetzt werden.

Für jede Gemeinde wurde ein Bodenrichtwert für Ackerland ausgewiesen.

Für Grünland wurde kein Bodenrichtwert ausgewiesen, da für statistische Auswertung nicht genügend verwertbare Kauffälle vorhanden waren. Diese können pauschal mit 75 % des Wertes für Ackerland angesetzt werden.

GEMARKUNG EBING - GEMEINDE RATTELSDORF – LANDKREIS BAMBERG

Jahr	Gemarkung	Größe m²	Preis €/m²	Bemerkung
2024	Ebing	5.557	3,25	Wasserfläche mit Umgriff

13. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert. Danach wird der Verkehrswert 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.

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. Der BGH stellt in einem Urteil vom 05.04.1973,- III ZR 74/72 fest: "dass nicht angenommene Angebote von Verkäufern einen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis nicht zulassen".

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

14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bamberg konnte der Unterzeichner feststellen, dass das hier zu bewertende Grundstück nicht als belastet vorgetragen ist.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt über 8° Celsius.

- 15.1. Das Grundstück Flur-Nr. 426/5 Gemarkung Unteroberndorf** hat 1.370 m² Fläche, hat die Bezeichnung „Biegenwörth“, liegt ca. 800 m nordwestlich von Breitengüßbach und ist mit einen zumeist unbefestigten Anliegerweg erschlossen.

Das Grundstück wird im Osten auf 1.188 m² als Wasserfläche (Stehendes Gewässer, Teil eines ca. 10 ha großen Teich) und im Nordwesten auf 182 m² als Feldgehölz (Randfläche am Teich.) genutzt.

Die 1.128 Wasserfläche ist unter 1 % der gesamten Teichfläche des Unteroberndorfer Baggersee und ist verpachtet.
Um den gesamten Teich steht Laubgehölz und Sträucher.

Die 182 m² Gehölzfläche des hier zu bewertenden Grundstücks ist mit Weidensträucher und Grünland bewachsen, der hiebkostenfreie Baum- und Strauchbestand wird auf 50,00 € geschätzt.

Grundstücksqualität: 1.188 m² Wasserfläche
 182 m² Feldgehölz- und Grasfläche als Uferbereich.
 Im Außenbereich, ohne außerlandwirtschaftliche
 Nutzungserwartung (Wasserfläche mit Umgriff).

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1.370 m² großen Grundstück mit 3,25 €/m² für die 1.370 m² Wasserfläche mit Umgriff, zuzüglich geschätzt 50.00 € für die hiebkostenfreien Baumbestandswert.

- 15.2. Das Grundstück Flur-Nr. 489/1 Gemarkung Unteroberndorf** hat 600 m² Fläche, hat die Bezeichnung „Knöckler“, liegt ca. 900 m nördlich von Breitengüßbach, ca. 300 m nördlich des vor beschriebenen Grundstücks Flst.-Nr. 426/5 und ist mit einen zumeist unbefestigten Anliegerweg erschlossen.

Das Grundstück wird auf 600 m² als Grünland stark mit Feldgehölz bewachsen vorgefunden, eine ca. 60 m² große Teilfläche wird im Norden als Anliegerweg genutzt.
Der hiebkostenfreie Baum- und Strauchbestand wird auf 50,00 € geschätzt.

Grundstücksqualität: 600 m² Feldgehölz- und Grasfläche am Uferbereich.
 Im Außenbereich, ohne außerlandwirtschaftliche
 Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 600 m² großen Grundstück mit 1,00 €/m² für die 600 m² Gras- und Feldgehölzfläche, zuzüglich geschätzt 30.00 € für die hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m + Sachwerte = Grundstücksverkehrswert.

16.1 Das Grundstück Flur-Nr. 426/5 Gemarkung Unteroberndorf, zu 1.370 m²

Wasserfläche mit Umgriff:	1.370 m ² x 3,25 €/m ² =	4.452,50 €
Sachwert der Bäume und Sträucher geschätzt:		50,00 €
	+-----	
Gesamtverkehrswert:		4.502,50 €

gerundet: 4.500,00 €

16.2 Das Grundstück Flur-Nr. 489/1 Gemarkung Unteroberndorf, zu 600 m²

Feldgehölz- und Grasfläche:	600 m ² x 1,00 €/m ² =	600,00 €
Sachwert der Bäume und Sträucher geschätzt:		30,00 €
	+-----	
Gesamtverkehrswert:		630,00 €

gerundet: 600,00 €

17. Gesamtverkehrswert des Grundstücks:

Gerundet: 5.100,00 €

=====

18. Grundstücksbewirtschafter/Pächter

18.1 Der Unteroberndorfer Baggersee ist verpachtet.

19. Zusammenfassung

19.1 Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-

Nrn. 426/5 und 489/1 Gemarkung Unteroberndorf beläuft sich

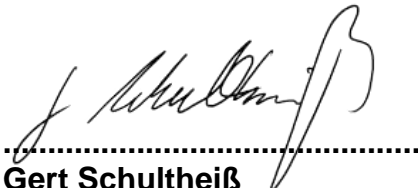
gerundet auf: 5.100,00 €.

in Worte: fünftausendeinhundert Euro

20. Beglaubigung

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

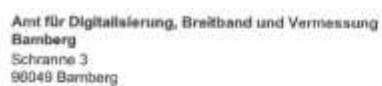
Oberlangenstadt, 02.09.2025



Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger

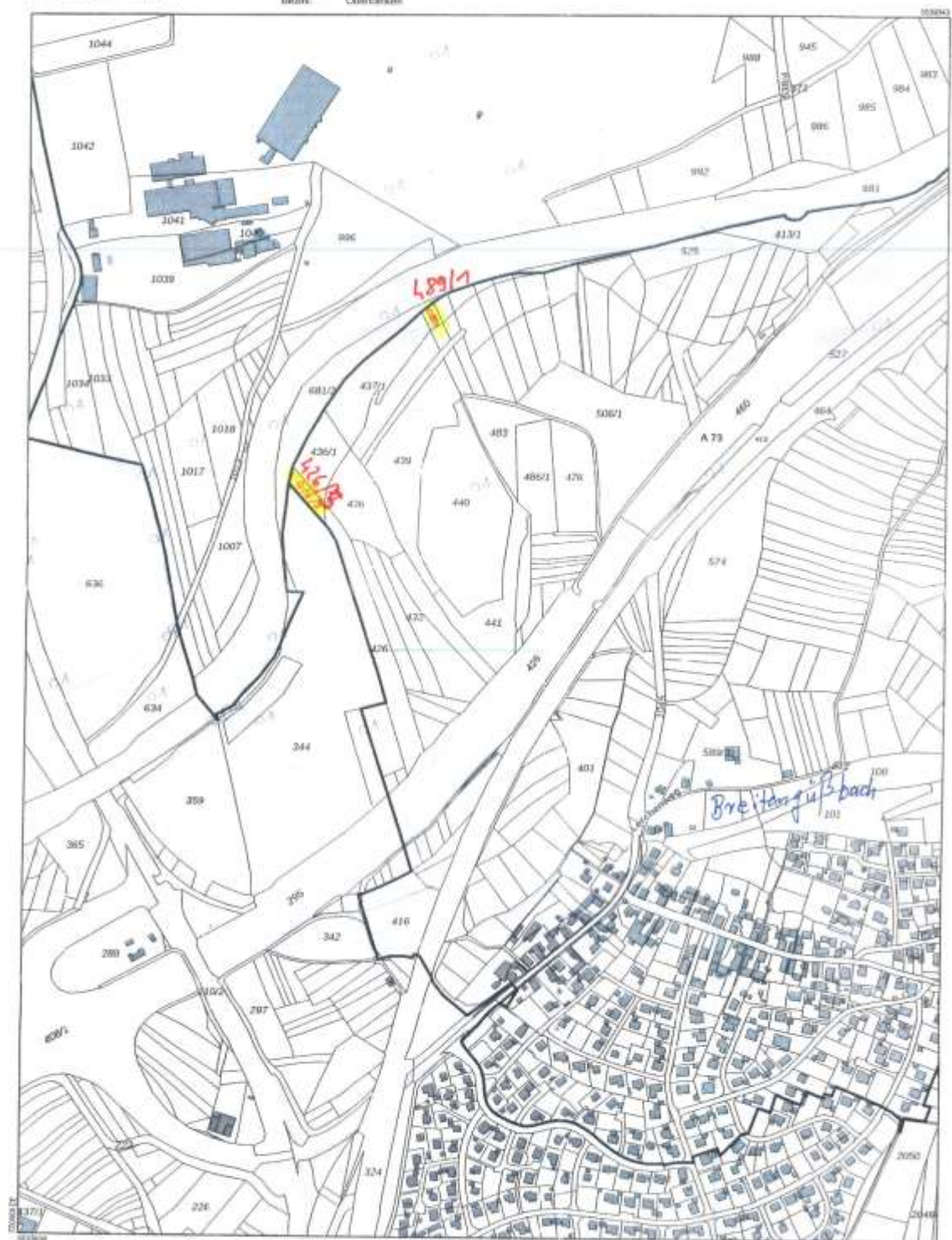




Gemeinde:	Stiefengulbach
Landkreis:	Bayern
Bereich:	Obertauern

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Planungskarte 1:5000

Erstellt am 08.08.2025



Molecular Weight 1,500 0 20 40 60 80 kDa

Verwendung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahmen nur bedingt geeignet.



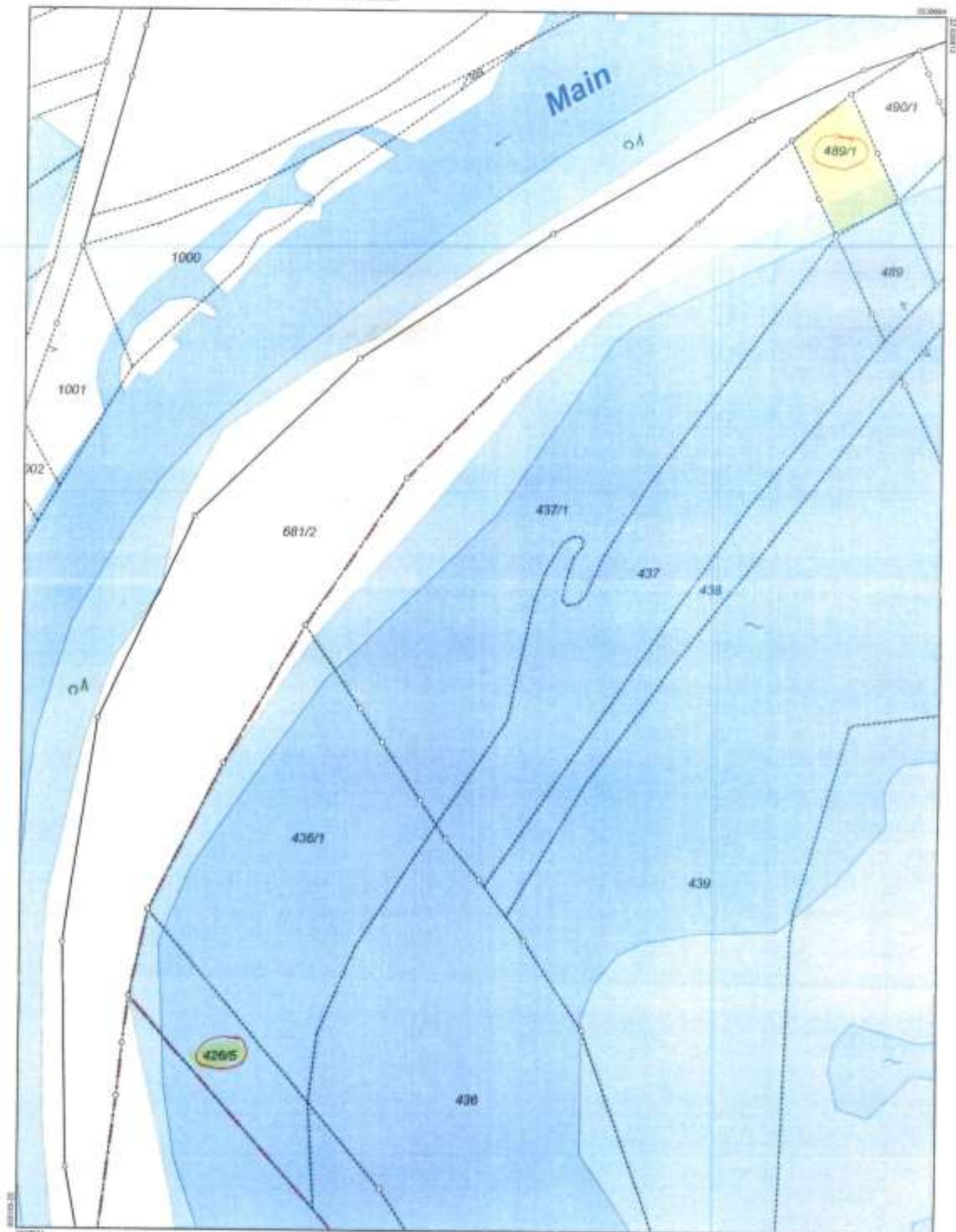
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bamberg
Schränke 3
96049 Bamberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am: 08.08.2025

Flurstück: 439
Gemarkung: Unterbremsdorf

Gemeinde: Beilngriesbach
Landkreis: Bamberg
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:1000

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bamberg
Schanne 3
96049 Bamberg

Flurstück: 440
Gemarkung: Unterebendorf

Gemeinde: Breitengütsbach
Landkreis: Bamberg
Bezirk: Obermain

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:2000
mit Digitalem Orthophoto
Erstellt am 05.06.2025



Maßstab 1:2000 0 10 20 30 Meter

Verfertigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßstablinie nur bedingt geeignet.
Aufnahmetermin Luftbild: 11.06.2023



F1st 426/5

alles Gemarkung Unterebendorf



F1st 489/1

F1st 489/1



