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.: 477 und 477/2 Gemarkung Pettendorf.

Im Zwangsversteigerungsverfahren:

anonymisiert

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

Aktenzeichen: 61 K 48/25

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. 477 und 477/2 Gemarkung Pettendorf zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bayreuth: K 61 K 48/25

-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 61K48/25**
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
26	477	Pettendorf	Scheinbach,	Acker, Grünland	2.520
27	477/2	Pettendorf	Scheinbach;	Ackerland	3.750

Erste Abteilung: Eigentümer

5a

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
6/26, 27	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						
477	Grünland-Acker	1.415	TIIb3	43/41	580	2.520
	Ackerland	1.105	L5V	53/46	508	
	Tatsächliche Nutzung:					
	Grünland	2.520				
477/2	Ackerland	3.750	L5V	53/46	1.725	3.750
	Tatsächliche Nutzung					
	Ackerland	3.702				
	Grünland	48				

Zeichenerklärung

Bodenarten:

S	=	Sand
Sl	=	anlehmiger Sand
lS	=	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. 477 Gemarkung Pettendorf ist 2.520 m² groß liegt im Gebiet " Scheinbach", liegt ca. 100 m südwestlich von „Pettendorf Ernteweg“ und ist mit einer unbefestigten, ungeregelten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 43/41 und 53/46 bewerteten Ton und Lehmboden, bis zu 10 % nordöstliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 2.520 m² Grünland, im Außenbereich,
In menschlich absehbarer Zeit keine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.520 m² großen Grundstücks mit 1,90 €/m² für die 2.520 m² Grünlandfläche.

15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 477/2 Gemarkung Pettendorf ist 3.750 m² groß liegt im Gebiet " Scheinbach", liegt ca. 300 m südlich von „Pettendorf Pottensteiner Straße“ und ist mit einen unbefestigten ungeregelten Feldweg erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 53/46 bewerteten Lehmboden, bis zu 7 % nordwestliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 477 und 477/2 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten gemeinsam zur Versteigerung aufgeboten werden.

Grundstücksqualität: 3.750 m² Ackerland, im Außenbereich,
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 3.750 m² großen Grundstücks mit 2,10 €/m² für das 3.750 m² Ackerland.

16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 477 Gemarkung Pettendorf zu 2.520 m²

Grünland: 2.520 m² x 1,90 €/m² = 4.788,00 €

Verkehrswert gerundet: 4.800,-- Euro

16.2 Grundstück Flur-Nr. 477/2 Gemarkung Pettendorf zu 3.750 m²

Ackerland: 3.750 m² x 2,10 €/m² = 7.875,00 €

Verkehrswert gerundet: 7.900,-- 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. 477 und 477/2 Gemarkung Pettendorf beläuft sich gerundet auf 12.700,-- Euro.

in Worte: zwölftausendsiebenhundert Euro

==========

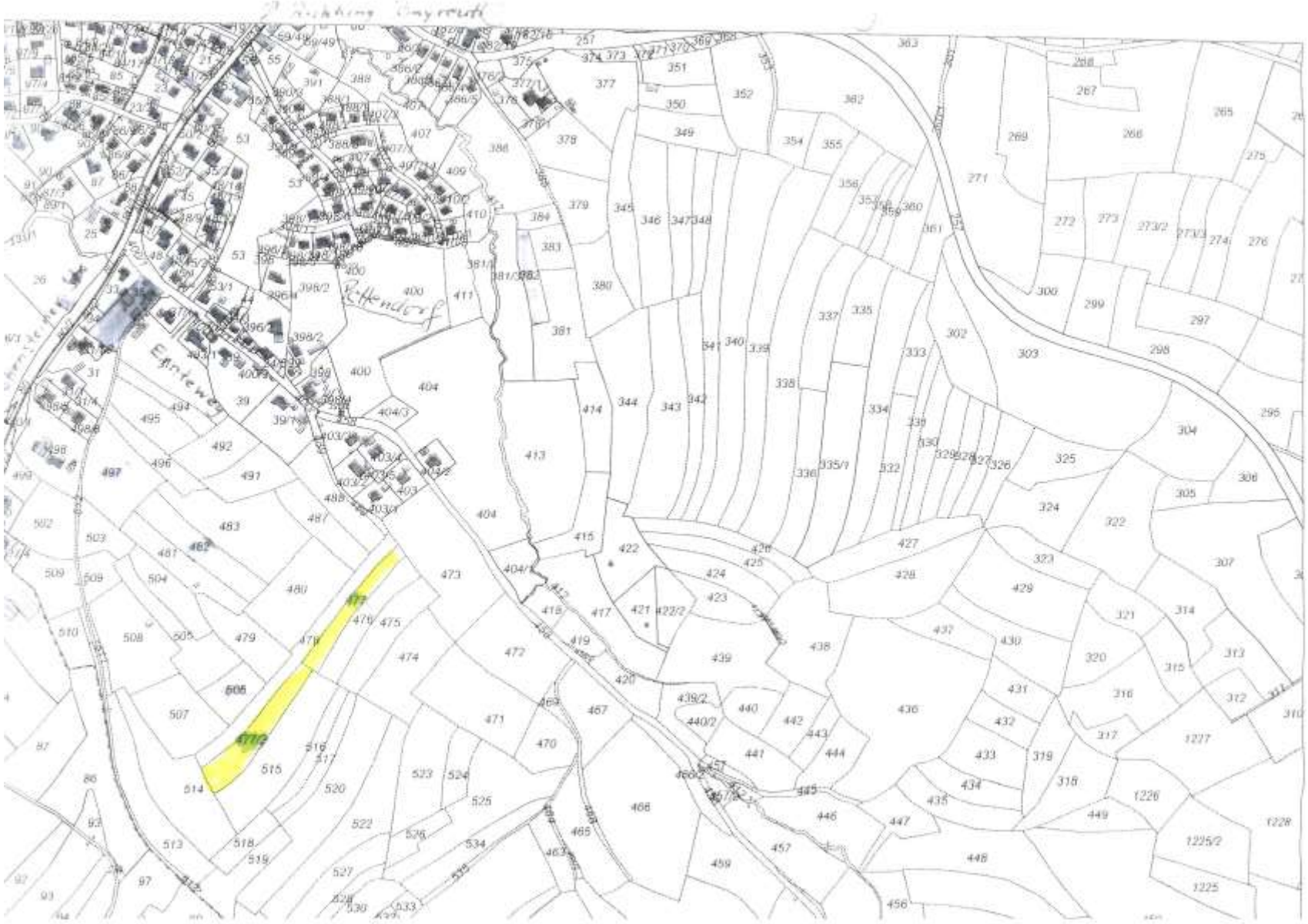
19. Beglaubigung

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

Oberlangenstadt, 08.11.2025



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


Rothendorf
Eintenweg

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

Auszu
Liege
Flurkarte
mit Digita
Erstellt am 2

ık: 477/2
ung: Pettendorf

Gemeinde: Hummeltal
Landkreis: Bayreuth
Bezirk: Oberfranken

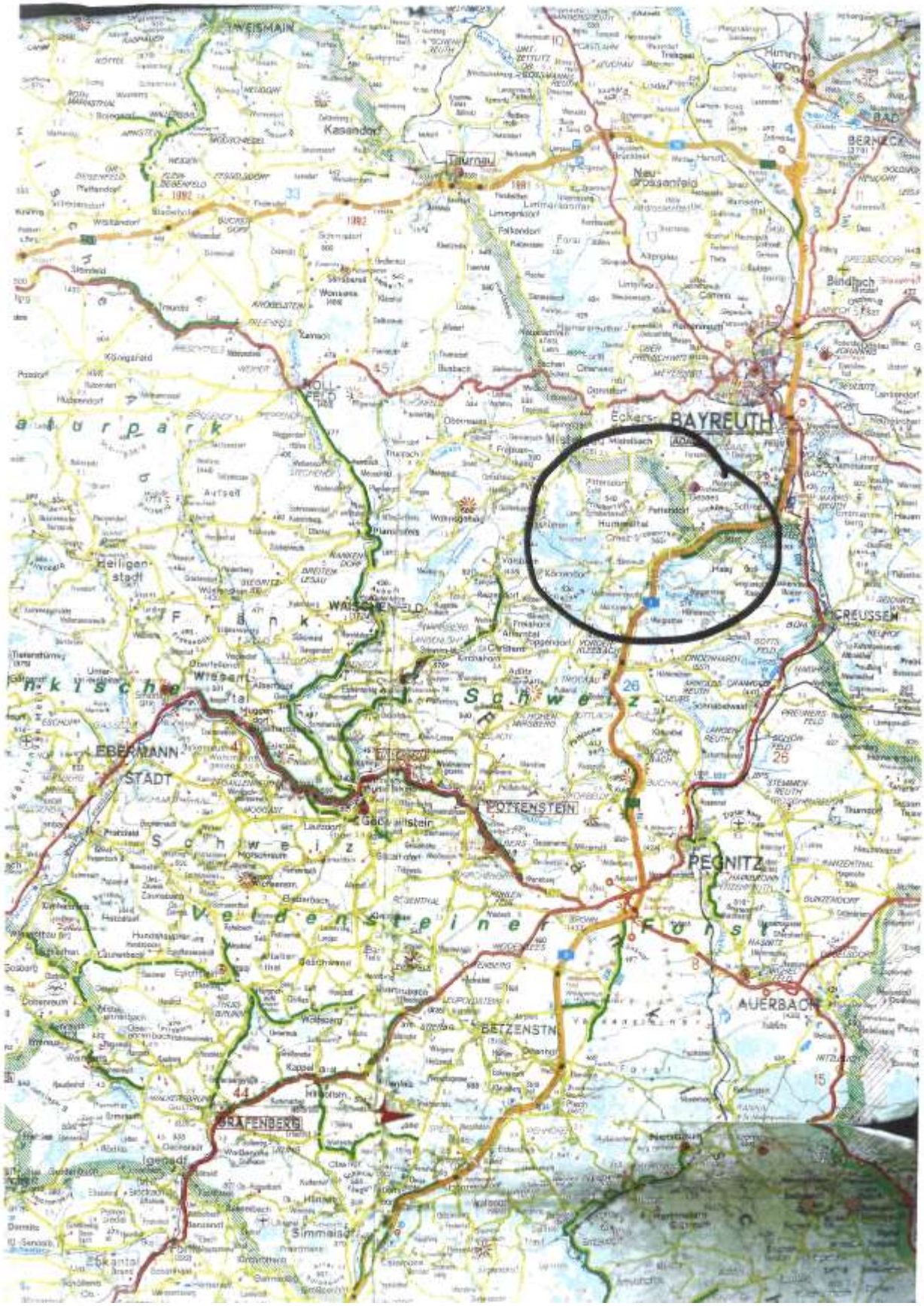


Flst 477/2



Gemarkung Pettendorf




BAYREUTH
Kasendorf
Thurnau
Neu-
Creussen
Pottenstein
PEGNITZ
AUERBACH
EBERMANNSTADT
Heiligenstadt
Wiesental
Gößweinstein
Streitberg
Igensdorf
Simmelsdorf
Fränkische Schweiz
Veldensteiner Forst