**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.: 529 Gemarkung Pettendorf.

**Im Zwangsversteigerungsverfahren:**

**anonymisiert**

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

**Aktenzeichen:** 61 K 53/25

## 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 Grundstück Flst.-Nr. 529 Gemarkung Pettendorf zu erstellen.**

## 2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bayreuth: K 61 K 53/25

**-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 61K53/25** |
| **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** |
| **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** |
| **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 |
|---|---|---|---|---|---|
| **31** | **529** | **Pettendorf** | **Scheinbach, Grünland** | | **610** |

**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** | | | | | | |
| 529 | Grünland | 610 | TIIb3 | 42/42 | 256 | 610 |

**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. 529 Gemarkung Pettendorf ist 610 m² groß liegt im Gebiet " Scheinbach", ca. 550 m südwestlich von „Pettendorf Pottensteiner Straße“ und ist mit einer unbefestigten, ungeregelten Zufahrt erschlossen.**

**Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 42/42 bewerteten Tonboden bis zu 5 % nordwestliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.**

| | | |
|---|---|---|
| **Grundstücksqualität:** | **610 m²** | **Grünland, im Außenbereich, In menschlich absehbarer Zeit keine außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.** |

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 610 m² großen Grundstücks mit 1,90 €/m² für die 610 m² Grünlandfläche.**

## 16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

**Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² ist der Grundstücksverkehrswert**

## 16.1 Grundstück Flur-Nr. 529 Gemarkung Pettendorf zu 610 m²

**Grünland: 610 m² x 1,90 €/m² = 1.159,00 €**

**Verkehrswert gerundet: 1.200,-- 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.**

**529 Gemarkung Pettendorf beläuft sich gerundet auf**

**1.200,-- Euro.**

**in Worte: eintausendzweihundert Euro**

==========

## 19. Beglaubigung

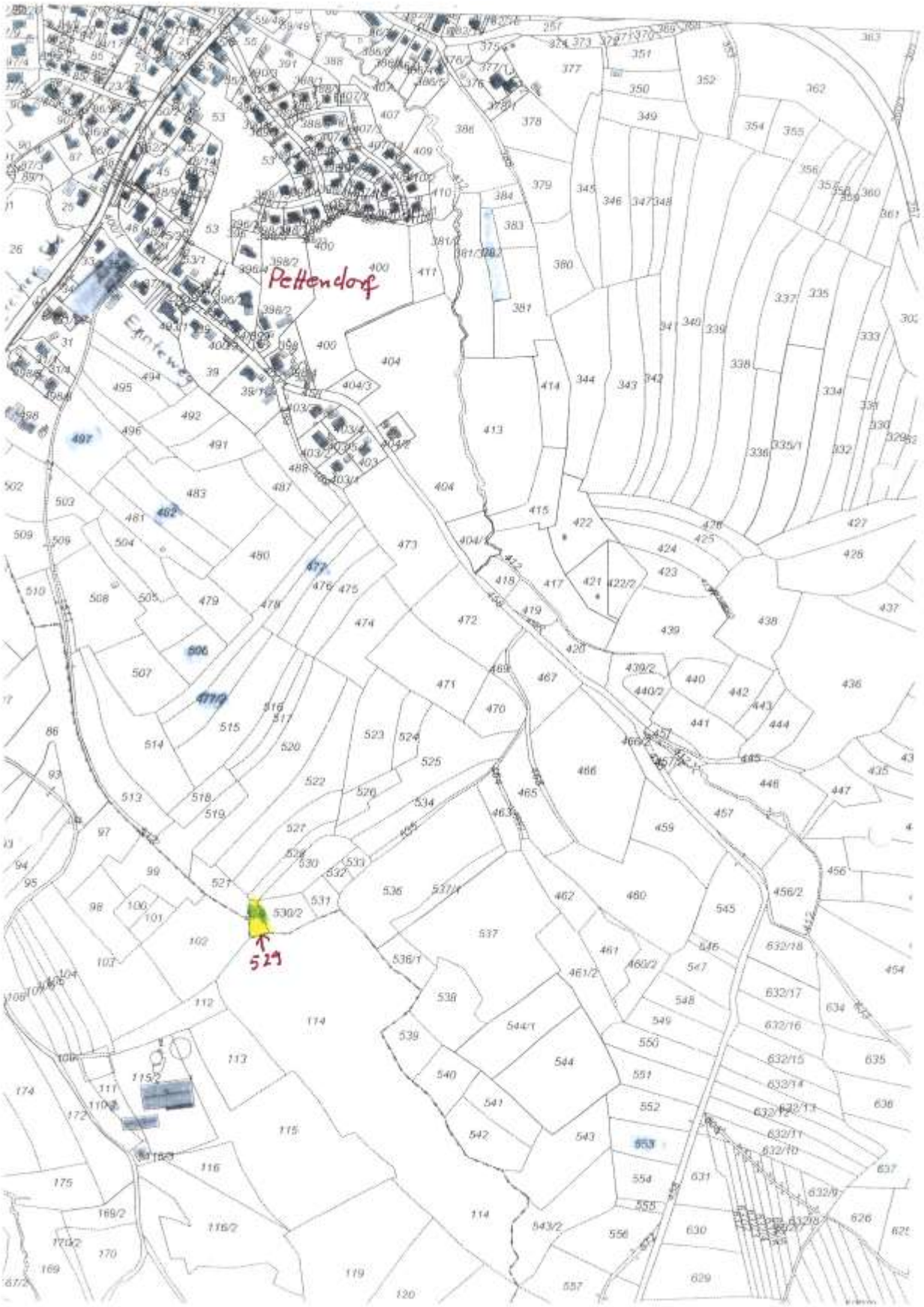
**Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.**

**Oberlangenstadt, 09.11.2025**




.....

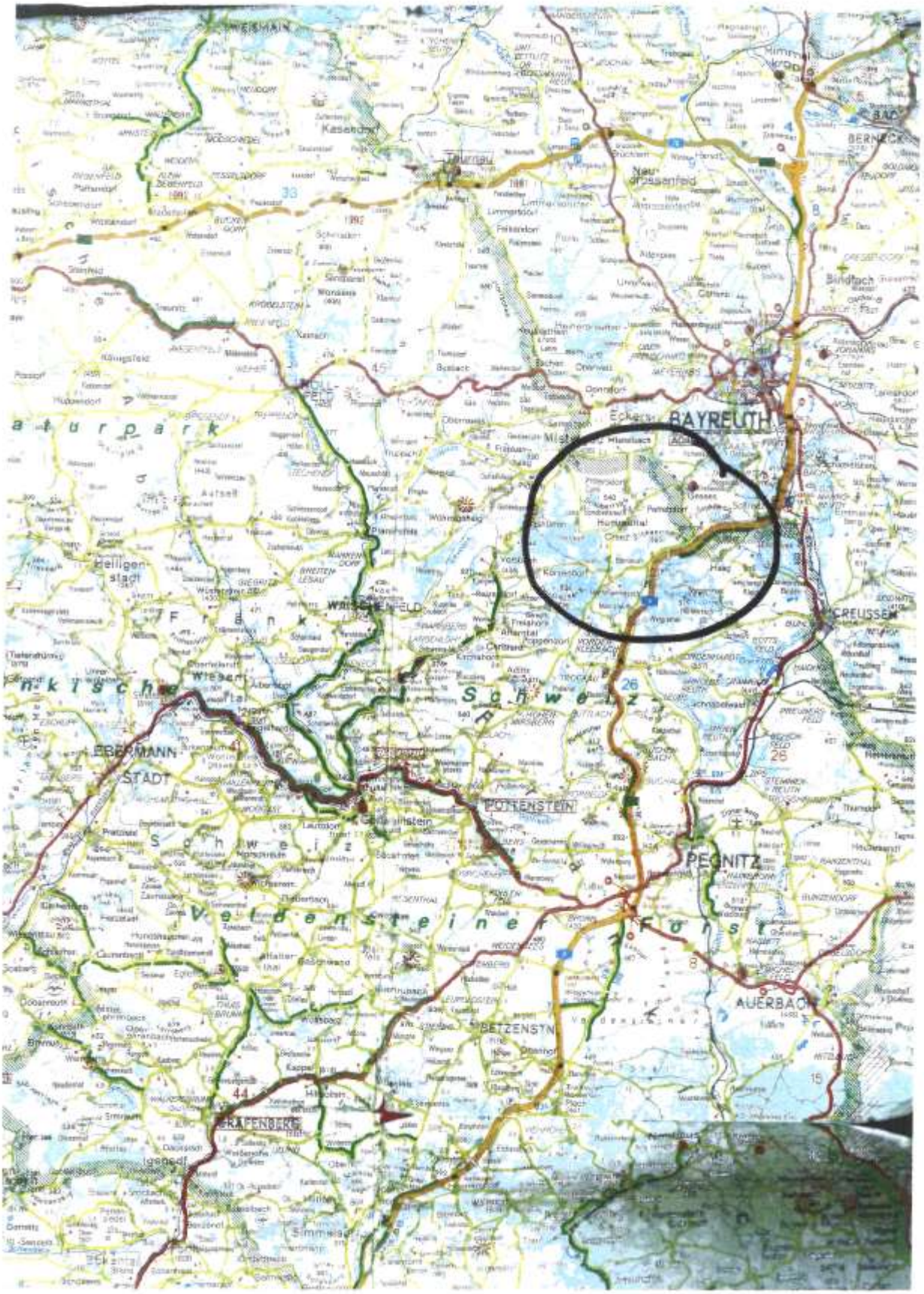
**Gert Schultheiß**
**Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung**


Pettendorf
529


Pettendorf
529




Flst 529 ↑ Pattendorf


BAYREUTH
EBERMANN
STADT
PEGNITZ
PÖTTENSTEIN
CREUSSEN
AUERBACH
GRÄFENBERG
Schweiz
Veldensteiner Forst