

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.: 382 Gemarkung Pettendorf.

Im Zwangsversteigerungsverfahren:

Auftraggeber:

**Amtsgericht Bayreuth
Abt. f. Immobilienvollstreckung
Wittelsbacher Ring 22
95444 Bayreuth**

Aktenzeichen:

61 K 31/25

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. 382 Gemarkung Pettendorf zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bayreuth: 61 K 31/25

-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: 61K31/25 |
| 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

<u>KLEIBER</u>	Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung: Sachwertrichtlinie 2012, Wertermittlungsrichtlinien 2012, Normalherstellungskosten 2010, und 2021 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>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 2021</u>	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022
<u>NHK 2020</u>	Normalherstellungskosten 2020
<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

Grundbuchamt: Amtsgericht Bayreuth
Grundbuch für: Pettendorf
Blatt: 376

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage,	Wirtschaftsart	Größe/m²

24	382	Pettendorf	Knauerflur, Grünland		1.810

Erste Abteilung: Eigentümer

5a

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der Grundstücke Lasten und Beschränkungen

3/24, 28	Fernmeldekabelleitungsrecht für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn Gemäß Bewilligung vom 17.08.2010, UrNr.6159/2010 Notar Garschina, Bonn (Grundakten 285-30)), eingetragen am 14.01.2011.
6/24,	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: 61 K 31/25; 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 m ²	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Grundstücks m ²
----------	---------	--------------------------	--------	---------------	----------------------	--

Gemarkung Pettendorf – Landkreis Bayreuth

382	Forstfläche	1.810				1.810
-----	-------------	-------	--	--	--	-------

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)

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

WA Wohnbauland
MI Mischgebiet

<u>Gemeinde:</u>	<u>Landw. Nutzflächen €/m²</u>	<u>Waldboden €/m²</u>
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 einem Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme 7° - 8° Celsius.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 382 Gemarkung Pettendorf ist 1.810 m² groß liegt im Gebiet "Knauerflur", ca. 100 m südlich von „Pettendorf Eichenreuther Straße“ und ist mit einer unbefestigten, Waldweg und von da aus mit einer unregelmäßigen, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Nadelwald bewirtschaftet, Lehm Boden, bis zu 5 % nördliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.
Der Baumbestand ist im Süden gesund und im Norden abgestorben.
Die Holzabfuhr ist nach 50 m Rundholzausrücken möglich.

Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 0,0720 m² im Süden
100 % Fichte,
25 jährig
1,00 Bestockung
Gesund
2. Baumbestand: 0,1090 m² im Norden,
100 % Fichte
25 jährig
0,10 Bestockung gesund
0,90 Bestockung abgestorben,

Grundstücksqualität: 1.810 m² Nadelwald, im Außenbereich,
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 1.810 m² großen Waldgrundstücks mit 0,63 €/m² für den Waldboden zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2025

Ermittlung der Bestandswerte der Waldflächen gem. WaldR 2000, vom 12. Juli 2000, auf der Grundlage der im Folgenden berechneten Abtriebswerte im Alter der Umtriebszeiten (Au).

Der Waldbodenverkehrswert wurde gesondert berechnet.

und wurden von den umliegenden Forstämtern, durch Umfrage, und durch Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte an der kreisfreien Stadt bzw. am Landratsamt des Landkreises, ermittelt.

Bewertungsunterlagen für den Bestandswert

Der Baumbestandswert wird Hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

Baumsorten unter 2 % werden den anderen, vorhandenen rechnerisch zugerechnet!

Ertragstafeln: Fichte, Kiefer, Buche, Lärche - Wiedemann m. Df.

Umtriebszeiten (U): Fichte, Lärche - 100 Jahre

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,
Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2025

Geldfaktor: 17,56 ct/Min

Lohnnebenkosten: 70 % (einschl. EMS - Kosten)

Aufarbeitung:

- Fichte, Lärche	nach Geldsätzen Entrindung i.S.
- Kiefer	nach Geldsätzen Entrindet i.S./ a.S.
- Eiche, Ahorn, Erle, Esche, Buche, Birke, Pappel,	nach Geldsätzen unentrindet
- Zuschläge für Hiebmerkmale pauschal 10%	

Rückkosten: 6,00 €/fm (incl, Mwst)

Holzpreise (entrindet, gerückt):

nach mehrjährigen durchschnittlichen Verkaufserlösen im Bereich der umliegenden Forstämter

Fichte **H, HL B** **420 % MZ**
 HL C **370 % MZ**

Schichtholznettoerlöse:

Fichte, Kiefer, Lärche (Nadelhölzer) - 10,-- €/rm
Eiche - 30,-- €/rm
Sonstige Laubhölzer - 20,-- €/rm

Umsatzsteuer: 5 %

Kulturkosten: Fichte, Tanne, Douglasie, Lärche, Hainbuche - 3.000,--€/ha

Abtriebswert (Berechnung in €/Efm – erntekostenbelastet) 2025

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					MZ-Steigerungs-% für Stammholz			QZ, erntekostenbelastet			
Hoa	Alter	Bonität	dm(cm)	V (EfmqR)	GKI %	Zuschlag	% ME	Sorten- %	Grundpreis €/Efm	%-MZ (100)	€/Efm
							6x7				9x10x11
Fichte	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	I, 0	37,6	611	420			85% H	22,31	420	79,65
				-49	370			15 %	17,76	370	9,86
				562				HLC			
										+5% MWSt	89,51 93,99
	100 -8% nicht aufgearbeitetes Holz	II,0	32,7	502	420			85% H	21,54	420	76,90
				-40	370			15 %	17,48	370	9,70
				462				HLC			
										+5% MWSt	86,60 90,93

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2025

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Werbungskosten									
Sortierung	Geldsatz €/fm	Mittenring €/fm	LNK Faktor	Rückekosten masch. E. €/fm	Gesamt €/fm 11x14x16	QZ netto €/fm 12-18	V Efm o.R.	A uw €/ha 19x20	A uw Gerundet €/ha
Fichte I,0									
85 % H	8,94	-	1,70	RK 7,00	14,21				
15 % HL	11,23		<u>1,10</u>		3,15				
e.i.S.			1,87		<u>7,00</u>				
					24,36	69,63 10,00	542 75	37.739,46 750,00 38.489,46	38.500
Fichte II,0									
85 % H	10,93	-	1,87	RK 7,00	17,37				
15 % HL	12,58				3,53				
e.i.S.					<u>6,00</u>				
					27,90	63,03 10,00	452 100	28.489,56 <u>1.000,00</u> 29.489,56	29.500,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000											Stichtag: 24.10.2025	
Lfd Nr	Flur Nr	Fläche ha	Alter Jahre	Holzart	Anteil %	IL	Bestockung	Abtriebswert Euro/ha	Kosten für gezielte Kultur (c)	Alterswert- faktor (f)	Benutzungs- faktor (fuw)	Bestandswert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Euro 13 $((b \cdot 10 \times f) \times fuw \cdot 10)$ €3668
L	382	0,1810	Gemarkung Pettendorf hiebkostenfrei									
1. Bestand		0,0720	25	Fichte	100%	II.	1,00	29.500	3000,00	0,199	1,000	595,69
2. Bestand		0,1090	25	Fichte	20%	II.	0,10	29.500	3000,00	0,199	1,000	11,91
	abgestorben		25	Fichte	80%	II.	0,90	2.000	3000,00	0,199	1,000	145,20
Gesamt		0,1810										752,81

Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² ist der Grundstücksverkehrswert

17.1 Grundstück Flur-Nr.382 Gemarkung Pettendorf zu 1.810 m²

Waldboden:	1.810 m ² x 0,63 €/m ² =	1.140,30 €
+ hiebkostenfreier Baumbestand:		<u>752,81 €</u>
Gesamter Verkehrswert:		1.893,11 €

Verkehrswert gerundet: 1.900,-- Euro

18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

18.1 Die hier zu bewertenden Grundstücke wird selbst bewirtschaftet.

19. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke Flst.- Nr.

382 Gemarkung Pettendorf beläuft sich gerundet auf

1.900,-- Euro.

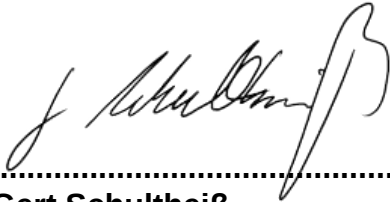
in Worte: eintausendneunhundert Euro

=====

20. 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

21. Wertminderung durch die in Abt. II Nr. 3 des Grundbuchs eingetragene Belastung

Fernmeldekabelleitungsrecht für die Deutsche Telekom, Bonn, Gem. Bewilligung vom 17.08.1910, URNr. 6159/2010 Notar Garschina, Bonn (Grundakte 285-30), eingetragen am 14.01.2011.

Ermittlung der Wertminderung:

Betroffenes Grundstück Flst.-Nr. 382 Gemarkung Pettendorf

Betroffene Grundstücksfläche: 18 m Länge und links- und rechts 3 m von der Leitungsachse.

Tangierte Fläche: $18 \times 6 = 108 \text{ m}^2$ Fläche

Fruchtart: Nadelwald 100 % Fichte.

Alter 25 jährig:

Jährlicher Reinertrag: 150,00 €/ha/Jahr

Kapitalisierungsfaktor: 33

Ermittlung der Wertminderung:

Fläche ha x jährlicher Reinertrag €/ha x Kapitalisierungsfaktor 33 =
Wertminderung /€ auf ewig

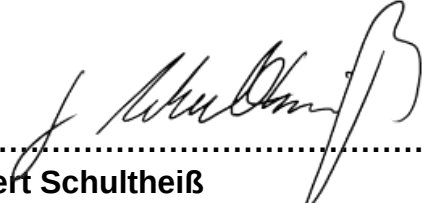
$0,0108 \text{ ha} \times 150,00 \text{ €/ha/Jahr} \times 33 = 53,46 \text{ € auf ewig.}$

Die Wertminderung durch das Fernmeldekabelleitungsrecht beläuft sich für das Grundstück Flst.-Nr. 382 Gemarkung Pettendorf um 53,46 €.

22. Beglaubigung:

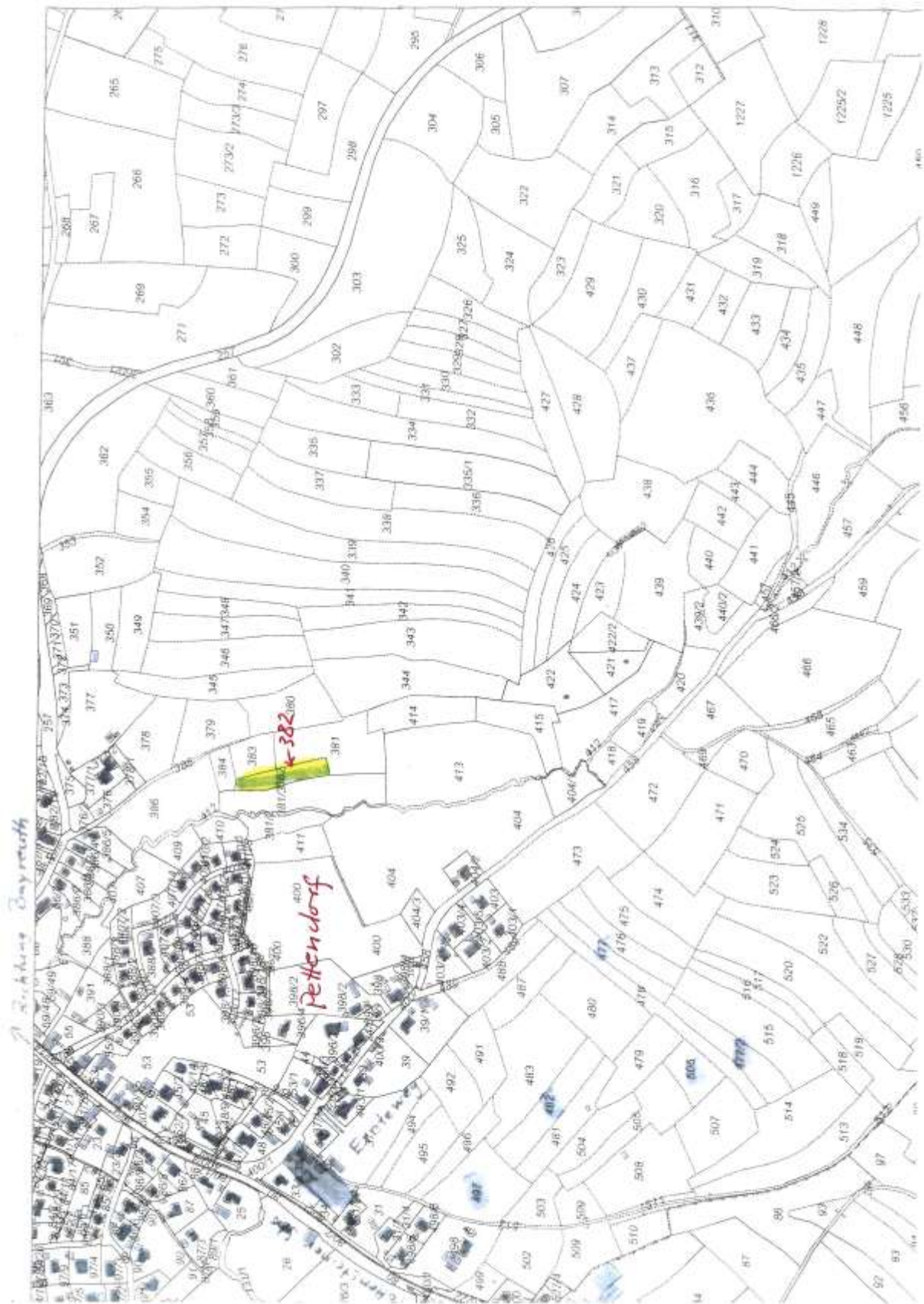
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, den 10.11.2025


.....
Gert Schultheiß



Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger für landw. Bewertung und Schätzung





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

Flurstück: 477/2
 Gemarkung: Pettendorf

Gemeinde: Hummeltal
 Landkreis: Bayreuth
 Bezirk: Oberfranken

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
 Flurkarte 1:2000
 mit Digitalem Orthophoto
 Erstellt am 24.09.2025



Herdorf Flst 382 ↕ Gem. Pettendorf



