

# 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-Höchstadt, Hof, Kronach,  
Wunsiedel sowie der 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 des Grundstücks**

**Flst.-Nr.: 1181 Gemarkung Viereth.**

**Grundstückseigentümer: Siehe Seite 1 Position 2**

**anonymisiert**

**Auftraggeber:     Amtsgericht Bamberg  
                          Abt. f. Immobilizarzwangsvollstreckung  
                          Synagogenplatz 1  
                          96047 Bamberg**

**Aktenzeichen:     2 K 7/25**

## 1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 12.03.2025 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt für Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner ein Gutachten über den Verkehrswert des im Grundbuch am Amtsgericht Bamberg für Viereth, Blatt 1356 verzeichneten Grundstück Flst.-Nr.: 1181 Gemarkung Viereth zu erstellen.

## 2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am Amtsgericht Bamberg: Az: 2 K 7/25

1. Freistaat Bayern, vertreten durch den gesetzlichen Vertreter Landesamt für Finanzen, Weißenburgstraße 8, 97082 Würzburg  
-Antragstellerin-

Gegen

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegnerin-

-Antraggegnerin-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegner-

-Antragsgegner-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegner-

-Antragsgegner-

3. Zweck der Begutachtung: Feststellung des Verkehrswerts für ein Zwangsversteigerungsverfahren.

4. Bewertungstichtag: 04.04.2025, Tag der Ortsbesichtigung

## 5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück und die benachbarten Flurstücke am 04.04.2025 ab 9.30 Uhr, das Grundstück war zugänglich.

Zum Ortstermin waren folgende Beteiligte anwesend:

- 1.
- 2.
3. der Unterzeichner

## 6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Bamberg: Beschluss vom 12.03.2015 AZ: 2 K 7/25
2. Amtsgericht Bamberg: Grundbuchauszug von Viereth Blatt 1356
3. Vermessungsamt Bamberg: Lagepläne, Liegenschaftskatastrerauszüge, Orthobilder
4. Gemeinde Viereth-Trunstadt: Flächennutzungs- und Bebauungsplan,

## 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>LandR 19</u>	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019



**Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen**

Lfd.Nr. der  
**Grundstücke Lasten und Beschränkungen**

- 1, Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ: 2 K 7/25); eingetragen am 07.02.2025

**Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Keine Eintragung

**9. Verkehrslage**

Viereth ist ein 1.800 Einwohner zählender Hauptort der 3.600 Einwohner zählenden Gemeinde Viereth - Trunstadt, mit Sitz in Viereth, im Landkreis Bamberg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Viereth liegt ca. 3 km östlich von Stückbrunn, an der Bundesstraße 26, ca. 1 km südlich der Autobahnauffahrt Oberhaid zur BAB A 70 und ca. 12 km westlich von Bamberg dem Sitz der Landkreisverwaltung.

Der nächste Bahnhof ist in Oberhaid (3 km) an der Bahnlinie Bamberg – Würzburg.

Kindergärten ist je einer in Viereth und Trunstadt, die Grundschule ist in Viereth ansässig, die Hauptschule ist in Bischberg und alle weiterführenden Schulen sind in Bamberg beheimatet.

Arbeitsplätze sind in Viereth-Trunstadt in Handwerk, Verwaltung und Handel vorhanden, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Bamberg aus.

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

Höhenlage: Viereth ca. 250 - 350 über NN

**10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan**

Die Gemeinde Viereth - Trunstadt hat für ihr Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesen Flächennutzungsplan ist das hier zu bewertende Flurstück als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen.

Das hier zu bewertende Grundstück befindet 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 Bamberg

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Klasse	Wert- zahl	Ertrags- messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m <sup>2</sup>
---------	---------	--------------------------	--------	---------------	----------------------	--

### Gemarkung Viereth – Gemeinde Viereth-Trunstadt - Landkreis Bamberg

1181	Ackerland	2.661	IS4V	40/37	985	2.690
	Ackerland	29	IS/T-V	36/33	10	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	2.690				

#### 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	= 6°C - 7°C	„	„
d	= unter 6°C	„	„

**Wasserverhältnisse: 1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)**

**Wertzahlen zB. 34/27**

<b>Bodenzahlen:</b>	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 DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT BAMBERG**

**GEMEINDE VIERETH – TRUNSTADT – LANDKREIS BAMBERG**

<b>Jahr</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Größe/m<sup>2</sup></b>	<b>Preis €/m<sup>2</sup></b>	<b>Bemerkung</b>
2023	Viereth	9.540	2,60	Ackerland
2023	„	2.690	1,49	Ackerland
2024	Priesendorf	15.540	2,25	Ackerland
2025	„	2.080	1,87	Grünland

<b>ebf</b>	=	<b>erschließungsbeitragsfrei</b>
<b>ebpf</b>	=	<b>erschließungsbeitragspflichtig</b>
<b>LN</b>	=	<b>landwirtschaftliche Nutzfläche</b>
<b>oB / mB</b>	=	<b>ohne bzw. mit Baumbestand</b>

Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland jeweils zum 01.01.2024 vom Gutachterausschuss am Landratsamt Bamberg herausgegeben:

	<b>Erschließungs- Gebietsart</b>	<b>Wohnbau- kosten €/m<sup>2</sup></b>	<b>Gewerbe- land €/m<sup>2</sup></b>	<b>Erschließung fläche €/m<sup>2</sup></b>	<b>LN (1) €/m<sup>2</sup></b>
<hr/>					
<b><u>Vierth-Trunstadt</u></b>					
	<b>Viereth</b>				<b>3,10</b>
	<b>Priesendorf</b>				<b>2,20</b>
	(1) Ackerland				

#### 14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bamberg konnte festgestellt werden, dass das hier zu bewertende Grundstück im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen ist.

#### 15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke

Das Grundstück liegen in einen Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von über 8° Celsius.

- 15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 1181 Gemarkung Viereth ist 2.690 m<sup>2</sup> groß, hat die Bezeichnung „Kirchsteigäcker“, liegt ca. 600 m östlich von Stückbrunn und ca. 450 m südlich von Trunstadt. Das Grundstück ist mit eine der geteerten Ortsverbindungsstraße Stückbrunn – Hohenmühle und von hier aus 150 m mit einer unbefestigten, unregelmäßigen Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 40/37 und 36/33 bewerteten lehmigen Sandboden und lehmigen Sandboden auf Tonboden, hat bis zu 8 % nördliche Neigung, die Oberfläche ist wellig, das Ackerland ist maschinell gut bearbeitbar.

Das Ackerland wird durch vier Laubbäume aus Süden beschattet.

Grundstücksqualität: 2.690 m<sup>2</sup> Ackerland, im Außenbereich,  
In menschlich absehbarer Zeit keine  
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.690 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 2,20 €/m<sup>2</sup> für das 2.690 m<sup>2</sup> Ackerland.

**16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte**

Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Verkehrswert €/m<sup>2</sup> ist der Grundstücksverkehrswert

**16.1 Grundstück Flur-Nr. 1181 Gemarkung Viereth zu 2.690 m<sup>2</sup>**

Ackerland:  $2.690 \text{ m}^2 \times 2,20 \text{ €/m}^2 = 5.918,00 \text{ €}$

**Verkehrswert gerundet: 5.900,-- €**

---

**17. Gesamtverkehrswert gerundet: 5.900,-- Euro**

**18. Grundstücksbewirtschafter und Pächter**

Das Ackergrundstück Flst.-Nr. 1181 Gemarkung Viereth ist zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Ohne Pachtvertrag und ohne Pachtzahlung

**19. Zusammenfassung**

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstück

Flst.- Nrn. 1181, Gemarkung Viereth beläuft sich gerundet auf

5.900,-- Euro.

**in Worte: fünftausendneunhundert Euro**

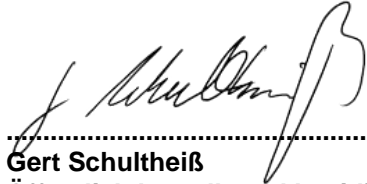
---

---

## 20. Beglaubigung

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

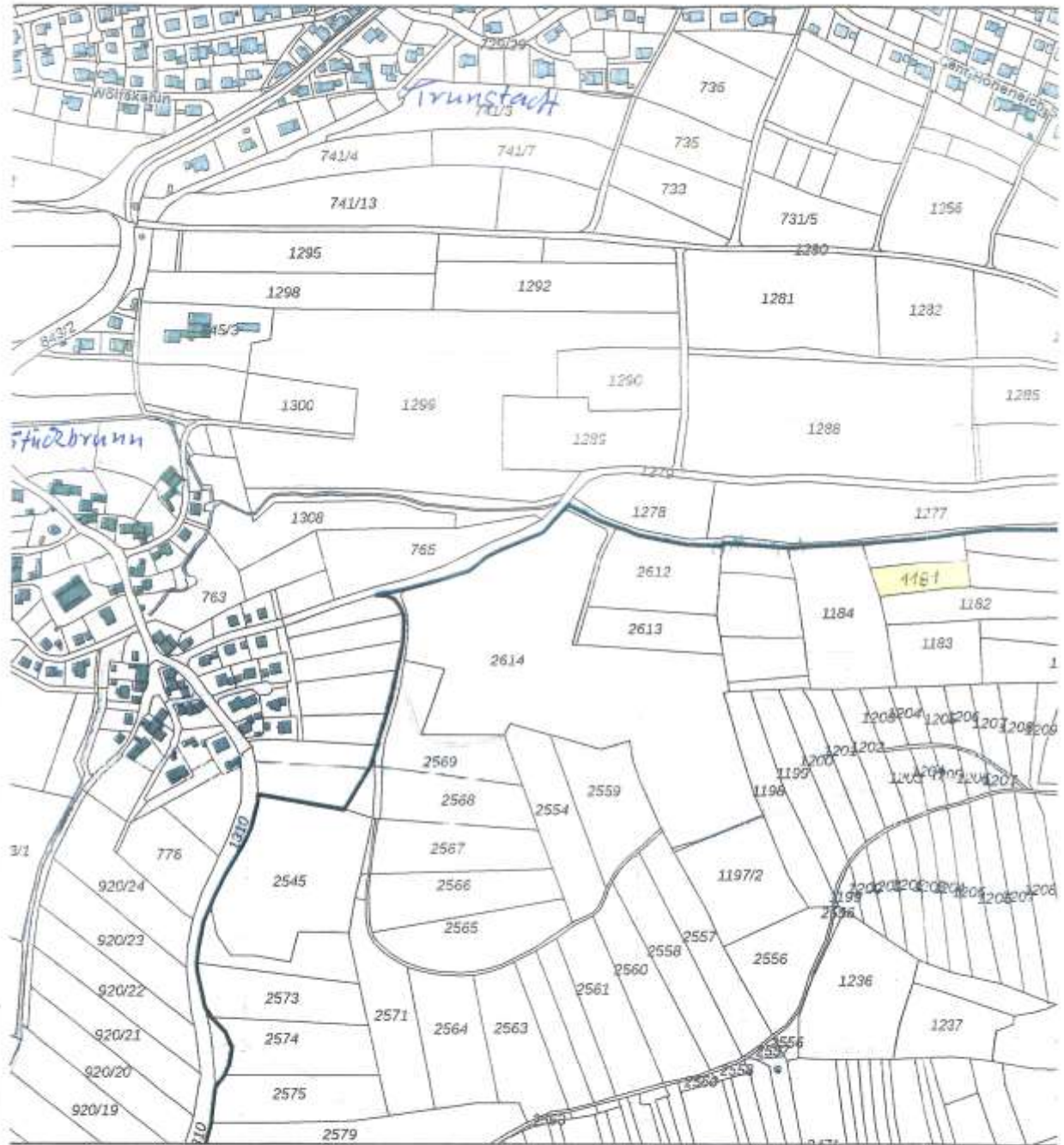
Oberlangenstadt, 08.04.2025



Gert Schultheiß  
Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger



Trunstadt



0 50 100 150 Meter

ung nur für den eigenen Gebrauch.  
nahme nur bedingt geeignet.

Gemarkung Vieroth  
Gemeinde Vieroth-Trunstadt



Al  
B  
St  
96

Flurstück: 1181  
Gemarkung: Vieroth



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

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 19.03.2025

Flurstück: 1181  
Gemarkung: Viereth

Gemeinde: Viereth-Trunstadt  
Landkreis: Bamberg  
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 11.08.2023



Fist 1184  
Gemarkung Viereck



