

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 der Grundstücke

Flst.-Nrn.: 151 und 152 Gemarkung Pettendorf.

Im Zwangsversteigerungsverfahren:

Siehe Seite 1 Position 2.

Auftraggeber:

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

Aktenzeichen:

61 K 43/25

INHALTVERZEICHNIS

Position	Beschreibung	Seite
1.	Auftrag und Unterlagen	1
2.	Grundstückseigentümer und Auftraggeber	1
3.	Zweck der Begutachtung	1
4.	Wertstichtag	1
5.	Ortsbesichtigung	1
6.	verwendete Unterlagen	1
7.	verwendete Literatur	2
8. 1	Auszug aus dem Grundbuch	2 - 3
9. 1	Verkehrslage	3 - 4
10. 1	Flächennutzungs- und Bebauungsplan	4
11.	Methodik der Verkehrswertermittlung	4
12.	Auszug aus dem ALB (Flurbuch) Liegenschaftskataster	5 - 6
13. 1	Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte	6 - 7
14.	Altlastenkataster	7
15. 1 - 2	Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke	7 - 8
16. 1 - 2	Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte	9
17.	Grundstücksbewirtschafter und Pächter	9
18.	Zusammenfassung	10
19.	Beglaubigung	10
Anlagen:	Lageplan	
	Orthobild	
	Lichtbilder der Gebäude	
	Landkarte	

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. 151 und 152 Gemarkung Pettendorf zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am AG Bayreuth: K 61 K 43/25

Pietzsch Manuela, als Insolvenzverwalter über das Vermögen der mcbs Systemhaus GmbH, Dachauer Straße 140, 80637 München
-betreibende Gläubigerin-

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Pietzsch Rechtsanwälte, Fuggerstraße 9, 86150 Augsburg, Gz.:
14/2405/vm D123-25

gegen

Schmidtchen Jochen, Ernteweg 4, 95503 Hummeltal
-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 61K43/25 |
| 2. Amtsgericht Bayreuth: | Grundbuchauszug: Pettendorf Blatt 376 |
| 3. Vermessungsamt Bayreuth | Lagepläne, Liegenschaftskatastrauszüge, 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/m ²
22	151	Pettendorf	Steinach, Ackerland		8.590
38	152	Pettendorf	Steinach; Acker-Grünland		2.590

Erste Abteilung: Eigentümer

5a Schmidtchen Jochen, geb. am 20.06.1968

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

22, 38 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bayreuth, Az: 61 K 43/25; eingetragen am 04.08.2025 und am 11.08.2025)

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eine Eintragung, hier nicht extra erwähnt, weil ohne Bewertungsrelevanz!

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

151	Acker-Grünland	8.519	LT4V	53/46	3.919	8.590
	Acker-Grünland	28	LT4V	49/43	12	
	<u>Tatsächliche Nutzung:</u>					
	Ackerland	7.912				
	Gehölz	413				
	Unkultivierte Fläche	222				
	Fließgewässer	43	„Theuersbach“		Gewässer III. Ordnung	
152	Acker-Grünland	1.498	LT4V	53/46	689	2.590
	Acker-Grünland	1.092	LT5V	44/38	415	
	<u>Tatsächliche Nutzung</u>					
	Ackerland	2.381				
	Unkultivierte Fläche	209				

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.

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 151 Gemarkung Pettendorf ist 8.590 m² groß, liegt im Gebiet "Steinach", liegt ca. 500 m nordöstlich Pettendorf und ist mit der Ortsverbindungsstraße Pettendorf – Gesees und von dort aus über das im Eigentum stehende Flst.-Nr. 152 erschlossen.

Das Grundstück wird auf 7.912 m² gemeinsam mit dem im Eigentum stehenden Grundstück Flst.-Nrn. 152 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 53/46 und 49/43 bewerteten schweren Lehm, die Oberflächengestaltung ist wellig und hat bis zu 5 % nördliche Neigung. Das Grundstück ist gemeinsam maschinell gut bearbeitbar.

Im Norden wird eine 635 m² große Teilfläche als Feld- und Laubgehölz genutzt, hat Erlen, Weidenbäume im Alter 15 – 45 jährig, mit 0,80 Bestockung und ist stark mit Sträucher besetzt. Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird auf 400,00 € geschätzt.

An der Nordgrenze verläuft auf 43 m² der Theuersbach als Fließgewässer.

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 151 und 152 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten gemeinsam zur Versteigerung aufgeboden werden.

Grundstücksqualität: 7.912 m² Ackerland
635 m² Feldgehölz
43 m² Fließgewässer. alles im Außenbereich,
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 8.590 m² großen Grundstücks mit 2,10 €/m² für die 7.912 m² Ackerfläche, mit 0,60 €/m² für die 635 m² Feldgehölzfläche und die 43 m² Fließgewässerfläche zuzüglich geschätzt 400,00 € für den hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 152 Gemarkung Pettendorf ist 2.589 m² groß liegt im Gebiet " Steinach", liegt ca. 500 m nordöstlich Pettendorf , im südlichen Anschluss an das vor beschriebene Flst.-Nr. 151 und ist mit der Ortsverbindungsstraße Pettendorf – Gesees erschlossen.

Das Grundstück wird auf 2.381 m² gemeinsam mit dem im Eigentum stehenden Grundstück Flst.-Nrn. 151 als Ackerland bewirtschaftet, hat mit 53/46 und 44/38 bewerteten schweren Lehm, die Oberflächengestaltung ist leicht wellig und hat bis zu 5 % nordöstliche Neigung. Das Grundstück ist unförmig und gemeinsam maschinell gut bearbeitbar.

Eine 309 m² große Teilfläche ist unbewirtschaftet.

Die Grundstücke Flst.-Nrn. 151 und 152 bilden eine wirtschaftliche Einheit und sollten gemeinsam zur Versteigerung aufgeboden werden.

Grundstücksqualität: 2.381 m² Ackerland
209 m² unkultivierte Fläche. alles im Außenbereich,
In menschlich absehbarer Zeit keine
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.589 m² großen Grundstücks mit 2,00 €/m² für die 2.381 m² Ackerfläche und mit 0,20 €/m² für die 209 m² unkultivierte Fläche.

16. Ermittlung der Grundstücksverkehrswerte

Grundstücksfläche m² x Verkehrswert €/m² + Sachwert des hiebkostenfreien Baumbestandswertes ist der Grundstücksverkehrswert

16.1 Grundstück Flur-Nr. 151 Gemarkung Pettendorf zu 8.590 m²

Ackerland:	7.912 m ² x 2,10 €/m ² =	16.615,20 €
Feldgehölz, Waldboden:	635 m ² x 0,60 €/m ² =	381,00 €
Fließgewässer:	43 m ² x 0,60 €/m ² =	25,80 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert geschätzt:		400,00 €
		+-----
Gesamt:		17.422,00 €

Verkehrswert gerundet: 17.400,-- Euro

16.2 Grundstück Flur-Nr. 152 Gemarkung Pettendorf zu 2.589 m²

Ackerland:	2.380 m ² x 2,00 €/m ² =	4.760,00 €
Unkultivierte Fläche:	209 m ² x 0,20 €/m ² =	41,80 €
		+-----
Gesamt:		4.801,80 €

Verkehrswert gerundet: 4.800,-- Euro

17. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

17.1 Die hier zu bewertenden Grundstücke sind zur Bewirtschaftung verpachtet.

Hauenstein Helmut, Sonnenleite 1, 95511 Mistelbach
Pachtvertrag mündlich
Pachtzins 89,05 €/ha/jahr

18. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke Flst.- Nrn.
151 und 152 Gemarkung Pettendorf beläuft sich gerundet auf
22.200,-- Euro.

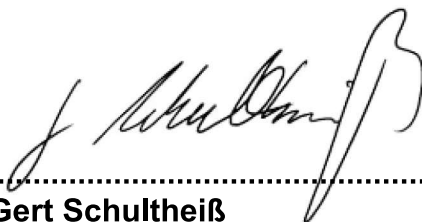
in Worte: zweiundzwanzigtausendzweihundert Euro

=====

19. Beglaubigung

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

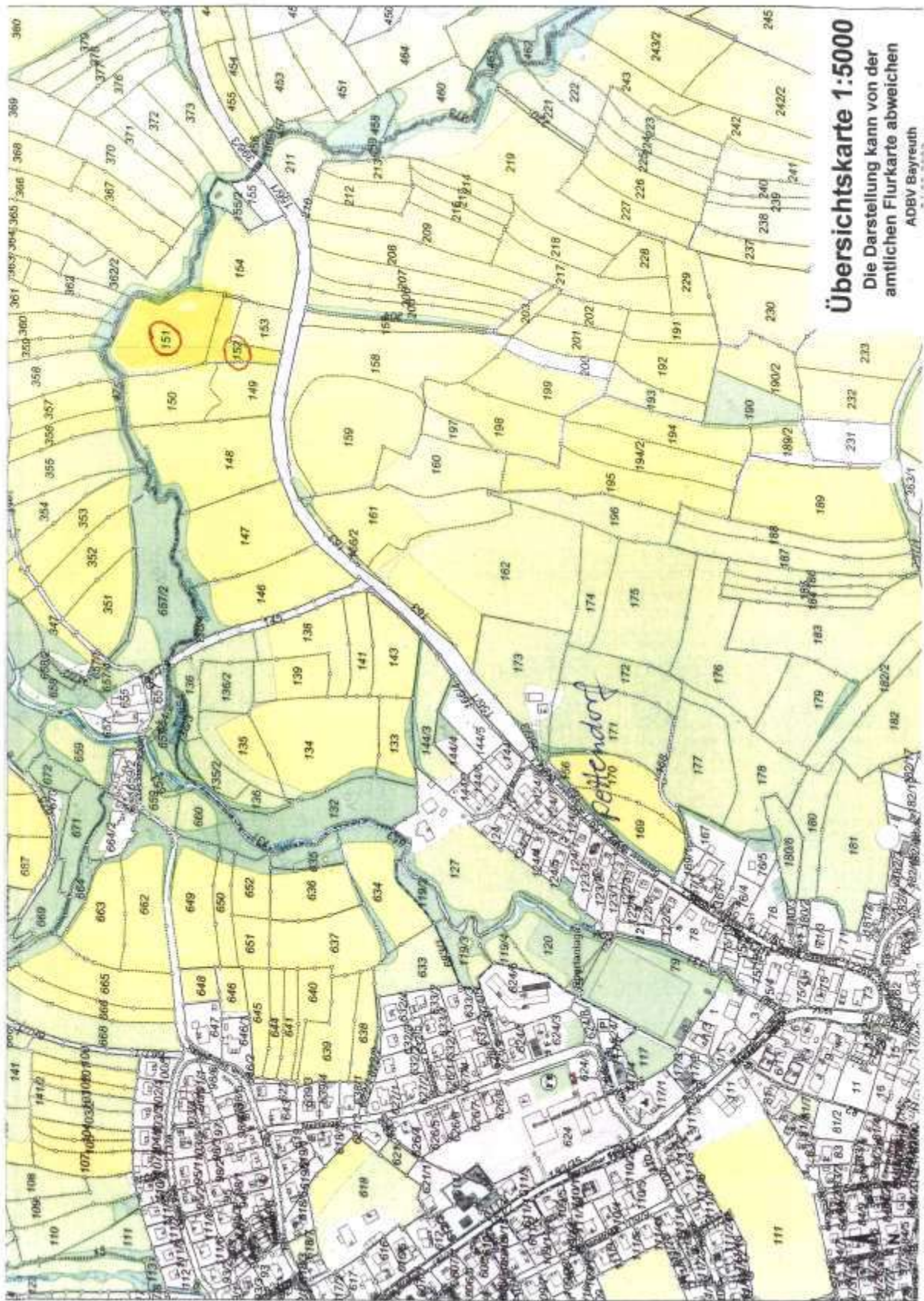
Oberlangenstadt, 05.11.2025





.....
Gert Schultheiß

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





First 151 n. 152 ↓

Gemarking Pettenclor



