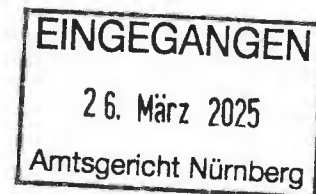


Nordic Consulting UG ♦ Am Feldweg 4 ♦ 90522 Oberasbach

Amtsgericht Nürnberg
Herrn Rechtspfleger Fleischmann
Flaschenhofstraße 35
90402 Nürnberg



24.03.2025

Aktenzeichen: 9 K 27/25

Zwangsversteigerungsverf.: Elena Kopplin ./ Walter Straußberger u.a.

Objekt: 91126 Schwabach, Leitelshofer Weg 21 u.a.

Sehr geehrter Herr Rechtspfleger Fleischmann,

anbei übersenden wir Ihnen die geänderte Zusammenfassung zum obigen
Zwangsversteigerungsverfahren

- Rohr, Gem. Gustenfelden

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung
und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

Dr. H. Hupfer

Nordic Consulting UG
(haftungsbeschränkt)

Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Telefon: 0911 / 37 70 52 56
Telefax: 0911 / 37 75 30 32

Registergericht: AG Fürth
Handelsregister: HRB 16903

Geschäftsführer
Johanna Luoma

www.nordic-consulting.net
info@nordic-consulting.net

Anlage

Nordic Consulting UG (haftungsbeschränkt)
Am Feldweg 4
90522 Oberasbach

Tel. 0911 / 37 70 52 56
Fax 0911 / 37 75 30 32
E-Mail info@nordic-consulting.net
Web www.nordic-consulting.net

Geschäftszeichen 9 K 27/25

Auszug aus dem

Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB über den Verkehrswert der **Grundstücke, Waldflächen in 91189 Rohr, Gemarkung Gustenfelden**

- AG / Grundbuch:	Schwabach / Schwabach	
- Band / Blatt	341 / 11702	
- Objekt 1:	Waldfläche Flurstück Nr. 129/2	zu 5.639 m ²
- Objekt 2:	Waldfläche Flurstück Nr. 129/3	zu 561 m ²
- Objekt 3:	Waldfläche Flurstück Nr. 129/4	zu 5.078 m ²
- Objekt 4:	Waldfläche Flurstück Nr. 129/5	zu 5.639 m ²
- Objekt 5:	Waldfläche Flurstück Nr. 129/6	zu 5.639 m ²

Verkehrswert am 12.10.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)

Flurstück Nr. 129/2, 129/3, 129/4, 129/5, 129/6

53.200,00 €

Lage und Beschreibung der Grundstücke

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Roth
Gemeinde:	Rohr
Gemarkung:	Gustenfelden
Einwohner ca.:	3.789 (31. Dez. 2023)
Fläche ca.:	46,52 km ²
Entfernung Ort:	ca. 150 m – Ortsrand
Entfernung Straße:	ca. 150 m – Waldstraße
Entfernung Flurweg:	ca. 0,0 m – Flurweg
Nutzung im Umfeld:	Land-/Forstwirtschaft

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich.

Objekt 1 Flst. Nr. 129/2

Flurstück Nr.:	129/2
Grundstücksgröße:	5.639 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 110 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 50 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück
	Osten Flurweg
	Süden Flurweg
	Westen unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden offen
	Osten offen
	Süden offen
	Westen offen
Erschließung:	über Forstweg, Flst. Nr. 153/2
Nutzung:	Wald
Besatz:	Wald
Sonstiges:	Windbruch

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 2 Flst. Nr. 129/3

Flurstück Nr.:	129/3
Grundstücksgröße:	561 m ²
Grundstücksform:	dreieckig
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 20 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 20 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Nordosten unbebautes Nachbargrundstück Süden unbebautes Nachbargrundstück Nordwesten unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Nordosten offen Süden offen Nordwesten offen
Erschließung:	über Flst. Nr. 129/2
Nutzung:	Wald
Besatz:	Wald
Sonstiges:	-

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 3 Flst. Nr. 129/4

Flurstück Nr.:	129/4
Grundstücksgröße:	5.078 m ²
Grundstücksform:	polygon
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 40 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 110 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück Osten Flurweg Süden unbebautes Nachbargrundstück Westen unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden offen Osten offen Süden offen Westen offen
Erschließung:	über Forstweg, Flst. Nr. 153/2
Nutzung:	Wald
Besatz:	Wald
Sonstiges:	Windbruch

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 4 Flst. Nr. 129/5

Flurstück Nr.:	129/5
Grundstücksgröße:	5.639 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 50 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 100 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück
	Osten Flurweg
	Süden unbebautes Nachbargrundstück
	Westen unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden offen
	Osten offen
	Süden offen
	Westen offen
Erschließung:	über Forstweg, Flst. Nr. 153/2
Nutzung:	Wald
Besatz:	Wald
Sonstiges:	Windbruch

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Objekt 5 Flst. Nr. 129/6

Flurstück Nr.:	129/6
Grundstücksgröße:	5.639 m ²
Grundstücksform:	annähernd rechteckig
Straßenfront:	-
Mittlere Tiefe:	ca. 70 m Nord-/Südachse
Mittlere Breite:	ca. 80 m West-/Ostachse
Topographie:	eben
Grenzverhältnisse:	Norden unbebautes Nachbargrundstück
	Osten Flurweg
	Süden unbebautes Nachbargrundstück
	Westen unbebautes Nachbargrundstück
Einfriedung:	Norden offen
	Osten offen
	Süden offen
	Westen offen
Erschließung:	über Forstweg, Flst. Nr. 153/2
Nutzung:	Wald
Besatz:	Wald
Sonstiges:	Windbruch

Das Grundstück stellt sich im Zustand der Zweckmäßigkeit dar.

Besondere Sachverhalte

Mieter / Pächter / Nutzer

Vom Antragsgegner wurden einzelne Pachtverträge (auszugsweise) vorgelegt.
Der Pachtzins beträgt annähernd linear 300,00 €/ha p.a.
Eine Zuordnung der Flurstücke ist nicht möglich.

Korrekturfaktoren

Die Bewertungsparameter, Lage zum Ort, Erschließung / Erreichbarkeit, Topografie, Größe / Zuschnitt, Bestand, Bodenschätzung sind zur Verkehrswertfindung einer Faktorenbetrachtung zu unterwerfen.

Entsprechend der Tatsache, dass sich die Bewertungsgrund räumliche in einem Block darstellen wird zu Größe / Zuschnitt, linear ein Korrekturfaktoren von 1,0 eingestellt.

Windbruch

Der im Bestand der Waldflächen zum Teil gegebene Windbruch ist nicht beseitigt. Die Beseitigung des Windbruchs wird zur Wertfindung über Korrekturfaktoren berücksichtigt.

Zubehör

Zubehör konnte nicht festgestellt werden, da die Zubehöreigenschaft für jedes vermeintliche Objekt nicht abschließend zu beurteilen ist / war.

Bodenschätzung - Flurstück Nr. 129/2



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Schwabach
Theodor Heuss Straße 61
91198 Schwabach

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsverzeichnis
mit Bodenschätzung
Erstellt am 23.09.2024

Flurstück 129/2 Gemarkung Gustenfeiden (093835)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Raitz Landkreis Roth Bezirk Mittelfranken
Lage:	Loh
Fläche:	5.639 m²
Tatsächliche Nutzung:	5.639 m² Forstwirtschaftliche
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

Flurstück Nr. 129/2



Flurstück Nr. 129/2

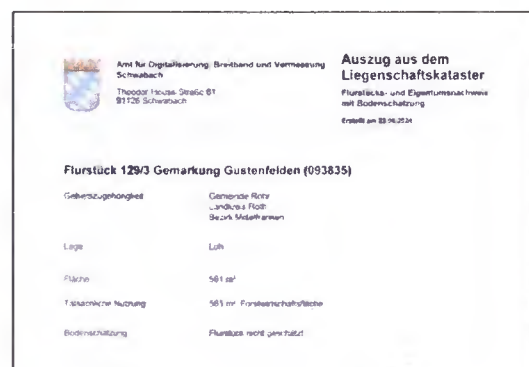


Objekt 2 Flst. Nr. 129/3

Lageplan - Flurstück Nr. 129/3



Bodenschätzung - Flurstück Nr. 129/3



Flurstück Nr. 129/3



Flurstück Nr. 129/3

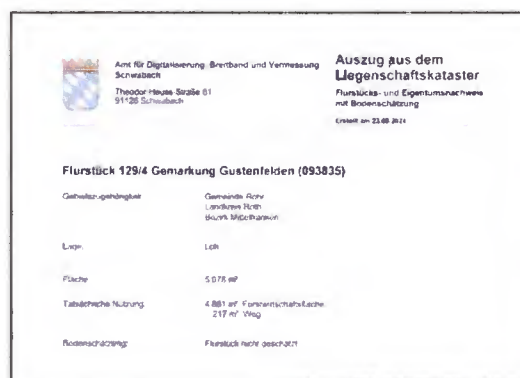


Objekt 3 Flst. Nr. 129/4

Lageplan - Flurstück Nr. 129/4



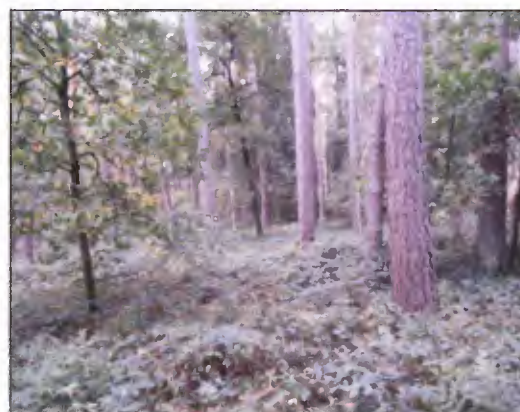
Bodenschätzung - Flurstück Nr. 129/4



Flurstück Nr. 129/4



Flurstück Nr. 129/4

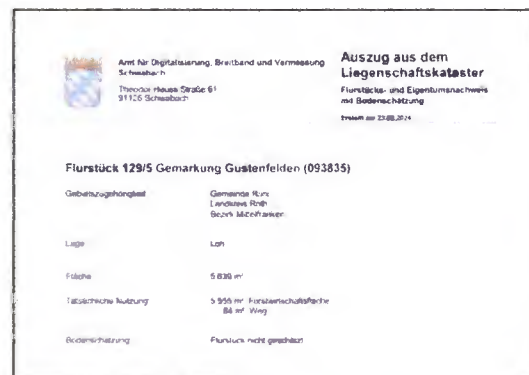


Objekt 4 Flst. Nr. 129/5

Lageplan - Flurstück Nr. 129/5



Bodenschätzung - Flurstück Nr. 129/5



Flurstück Nr. 129/5



Flurstück Nr. 129/5

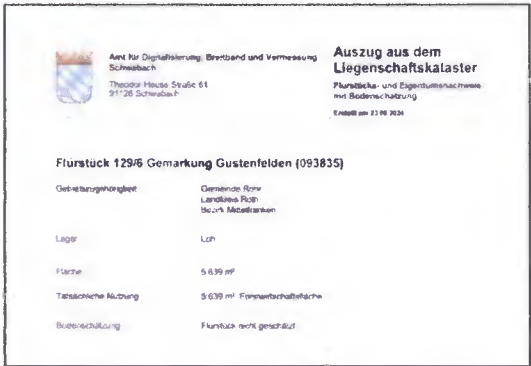


Objekt 5 Flst. Nr. 129/6

Lageplan - Flurstück Nr. 129/6



Bodenschätzung - Flurstück Nr. 129/6



Flurstück Nr. 129/6



Flurstück Nr. 129/6

