

Exposé

Land-Forstwirtschaft in Equarhofen

Ackerland und Wiese Gemeinde Equarhofen, TV 03.07.

Sie sind hier: Amtsgericht: Fürth in Bayern

ermine suchen
bersicht
linweise für Bieter
ieter Handbuch

artseite
ipressum
schliche Hinweise
ontakt

he

0002 K 0066/ 2023 (letzte Aktualisierung: 03.07.2024)

Art der Versteigerung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auflösung der
Gemeinschaft

Grundbuch: Amtsgericht Neustadt/Aisch von Equarhofen

Objekt/Lage: land- und forstwirtschaftlich genutztes Grur
Turteltaubenfeld, Schlüsselfeld, 00000 Equarhofen

Beschreibung: siehe Gutachten

Verkehrswert in €: Ifd. Nr. 1 30.000,- Euro
Ifd. Nr. 2 184.000,- Euro
Ifd. Nr. 3 382.000,- Euro

Termin: **Mittwoch, 03. Juli 2024, 08:30 Uhr**

Ort der Versteigerung: Amtsgericht Fürth, Bäumenstr. 28, 90762 Fürth
2. Stock (ErwB)

Gericht: [Internetseite des Gerichtes](#)

GeoServer: [Karten, Luftbilder](#)

amtliche Bekanntmachung: [amtliche_Bekanntmachung1.pdf](#) 129.1 kB

Gutachten: [Gutachten1.pdf](#) 1219.69 kB

Foto: [Foto1.pdf](#) 138.28 kB

[Seite drucken](#) - [zum Anfang](#)

Objekt-Nr. OM-296228

Land-Forstwirtschaft

Verkauf: **auf Anfrage**

97215 Equarhofen
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche

142.000,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Versteigerung, Termin am 03.07.2024 8.30 Uhr, Amtsgericht Fürth

Ackerflächen: Turteltaubenfeld, 4,2 Hektar, Schlüsselfeld 8,4 Hektar, Wiese: Seewiesen, 1,5 Hektar

Das vollständige Gutachten befindet sich im Anhang.

Ein Erwerb außerhalb des Versteigerungsverfahrens ist nicht möglich.

Lage

S. Fotos bzw. Gutachten

Exposé - Galerie

← | 🗨️ | 🗨️ | 🔍 | 🔄 | ⋮

4

Fl.Nr. 899, 84.005 m², Bonität (Ackerzahl) ca. 48.



5

Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche genutzt. Auf einem Teil sind Getreidestoppel sichtbar, und auf dem anderen Teil stehen Z. Rüben. Das Flurstück ist relativ eben (leichter West-Hang). Im Süden ist das Flurstück über einen Asphaltweg gut anfahrbar.

5

Fl.Nr. 359 Gemarkung Craglingen, Baden-Württemberg, 7.220 m².

🗨️ | ✎ | ↻ | T | 🗨️ | 📄

KommentarHervorhe... Zeichnen Text Ausfüllen ... Mehr Tools

||| ○ <

← | 🗨️ | 🗨️ | 🔍 | 🔄 | ⋮

3

Die Fläche wird aktuell als Wiese genutzt. Sie liegt direkt neben dem Wallmensbach. Das Flurstück ist relativ eben. Im Süden ist das Flurstück über einen Schotterweg gut anfahrbar.

4

Fl.Nr. 641, 42.943 m², Bonität (Ackerzahl) ca. 47.



4

Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche genutzt. Es sind Getreidestoppel sichtbar. Das Flurstück ist relativ eben. Im Osten ist das Flurstück über einen Schotterweg gut anfahrbar.

🗨️ | ✎ | ↻ | T | 🗨️ | 📄

KommentarHervorhe... Zeichnen Text Ausfüllen ... Mehr Tools

||| ○ <

Exposé - Galerie

2) Beschreibung der landw. Flächen

Fl.Nr. 272, 15.203 m², Bonität (Ackerzahl) ca. 46,



3

Die Fläche wird aktuell als Wiese genutzt. Sie liegt direkt neben dem Wall-

     
KommentarHervorhe... Zeichnen Text Ausfüllen ... Mehr Tools

Exposé - Anhänge

1. Gutachten

MARKTWERTEINSCHÄTZUNG

**LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTE FLÄCHEN IM
BEREICH EQUARHOFEN/ CREGLINGEN**



- Investitionsbetreuung
- Flur- und Regionalentwicklung
- Ländliche Immobilien
- Betriebs- und Energieberatung
- Agrar- und Umweltplanung

Zentrale
 BBV LandSiedlung GmbH
 Karolinenplatz 2
 D-80333 München

tel. +49 089 590 682 910
 fax +49 089 590 682 933

e-mail:
ls@bbv-ls.de
 Internet: www.bb-v-ls.de

Geschäftsführer:
 Andreas Huber
 Franz Stemmer

Registernummer: HRB 161801
 Registergericht:
 Amtsgericht München

Steuernummer:
 9143/119/30088
 USt-IdNr.:
 DE249815216
 Gläubiger-IdNr.:
 DE07ZZZ00000251946

DZ Bank
 IBAN:
 DE1270160000000137446
 BIC: GENODEFF701



**BBV
 LandSiedlung**

BBV LandSiedlung GmbH

Peter Pfeuffer
 Werner-von-Siemens-Str. 55a
 97076 Würzburg
 Tel: 0931 / 2795 – 724
 Fax: 0931 / 2795 - 730
 E-Mail: Peter.Pfeuffer@bbv-LS.de

Auftraggeber:

Bewertungstichtag:

22.08.2022

Bewertungsobjekte:

Gemarkung Equarhofen, Fl.Nr. 272, 641, 899

Gemarkung Creglingen, Fl.Nr. 359 (Wald in Baden-Württemberg)

Tabelle 1: Flächenübersicht

Fl.Nr.	Größe[m²]	Nutzung	Bonität
Gemarkung Equarhofen			
272	15.203	landw. Fläche	46
641	42.943	Ackerland	47
899	84.005	Ackerland	48
Gemarkung Creglingen (BW)			
359	7.220	Wald	

Die dazu gehörige Luftbildskizze siehe Seite 1.

1) Allgemeines

Equarhofen ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Simmershofen im Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim. Sie gehören zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegen in Nord-Bayern. Die Gemeinde Simmershofen hat aktuell ungefähr 920 Einwohner. An der westlichen Gemeindegrenze verläuft die Landesgrenze zu Baden-Württemberg.

Die Gemeinde liegt im Schnitt auf ca. 317 m N.N..

(Alle Skizzen in dieser Auswertung sind nach Norden ausgerichtet.)

2) Beschreibung der landw. Flächen

Fl.Nr. 272, 15.203 m², Bonität (Ackerzahl) ca. 46,



Die Fläche wird aktuell als Wiese genutzt. Sie liegt direkt neben dem Wallmersbach. Das Flurstück ist relativ eben. Im Süden ist das Flurstück über einen Schotterweg gut anfahrbar.

Fl.Nr. 641, 42.943 m², Bonität (Ackerzahl) ca. 47,



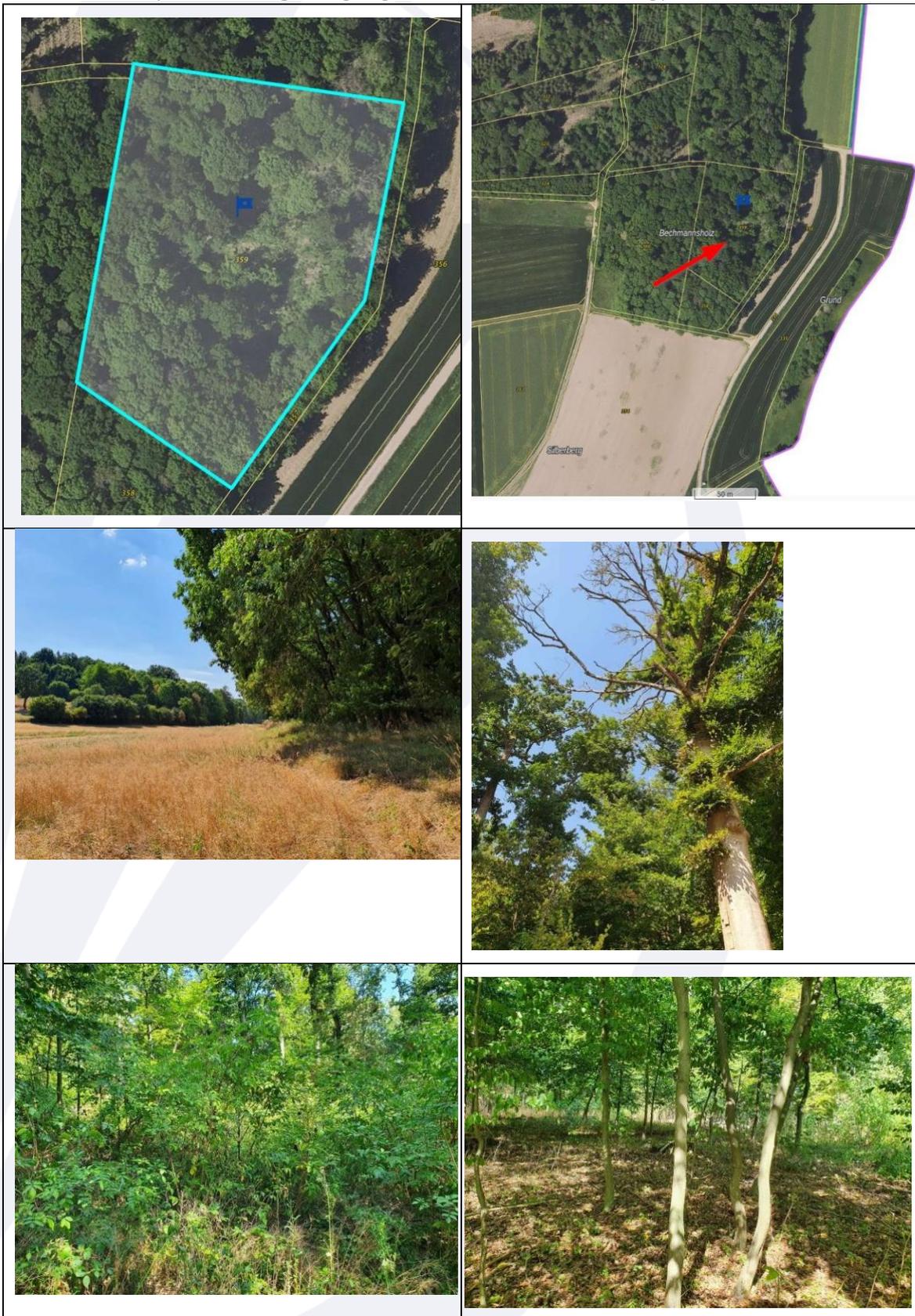
Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche genutzt. Es sind Getreidestoppel sichtbar. Das Flurstück ist relativ eben. Im Osten ist das Flurstück über einen Schotterweg gut anfahrbar.

Fl.Nr. 899, 84.005 m², Bonität (Ackerzahl) ca. 48,



Die Fläche wird aktuell als Ackerfläche genutzt. Auf einem Teil sind Getreidestoppel sichtbar, und auf dem anderen Teil stehen Z-Rüben. Das Flurstück ist relativ eben (leichter West-Hang). Im Süden ist das Flurstück über einen Asphaltweg gut anfahrbar.

Fl.Nr. 359 (Gemarkung Creglingen, Baden Württemberg), 7.220 m²,





Die Waldfläche weist einen sehr unterschiedlichen Bestand auf. Die wenigen Nadelgehölze sind mittlerweile abgestorben. Der Wald besteht aktuell überwiegend aus Laubgehölzen (Eiche-, Buche-, Esche- und wenige Kirschenbäume). Es sind alle Altersstufen von Laubbäumen im Wald vertreten. In der Fläche stehen auch einzelne ältere Laubbäume mit bis zu 80 cm Stammdurchmesser. Einiger dieser alten Bäume sind aber erkrankt und weisen dürre Äste auf (siehe Bild 2, alte, zum Teil abgestorbene Buche). Auf anderen Teilen der Fläche kommt eine Naturverjüngung auf. Somit ist vom Jungwald bis zum Altbestand alles vorhanden. Im Bestand liegt auch sehr viel Totholz herum, welches entnommen werden sollte. Insgesamt ist der Bestand wenig gepflegt. Wie auf dem letzten Bild sichtbar, liegt in der Fläche auch ein alter Wildzaun (zum Teil eingewachsen), der entnommen werden sollte. Das Flurstück liegt an einem leichten Süd-Osthang und ist durch einen nahe gelegenen Asphaltweg gut anfahrbar.

Weitere wertbestimmende Faktoren

Naturschutzgebiete:

Skizze der Flächen mit Naturschutzgebieten und Biotapkartierung

Quelle: Geodaten der Bay. Vermessungsverwaltung)



Legende:



Biotopkartierung (Flachland)

Die Biotopkartierung (Flachland) beinhaltet die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope ausserhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgelände.



Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit.

Wie auf der Skizze sichtbar, ist keine der Flächen innerhalb einer BiotopKartierung. Die FI.Nr. 272 liegt innerhalb eines Naturschutzgebietes.

3) Allgemeine Vorlagen zur Bewertung der Grundstücke

- der Bodenrichtwert für Ackerfläche (Quelle: Geodaten der Bay. Vermessungsverwaltung)

Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim
Gemeinde	Simmershofen
Gemarkung	keine Angabe
Bodenrichtwertnummer	320004
Bodenrichtwertzonennamenname	
Bodenrichtwert (in Euro/qm)	4.5
Stichtag	2020-12-31
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker

- der Bodenrichtwert für Grünland (Quelle: Geodaten der Bay. Vermessungsverwaltung)

Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim
Gemeinde	Simmershofen
Gemarkung	keine Angabe
Bodenrichtwertnummer	320005
Bodenrichtwertzonename	
Bodenrichtwert (in Euro/qm)	2.5
Stichtag	2020-12-31
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland

- der Bodenrichtwert für Forstwirtschaftliche Flächen

(Quelle: Geodaten der Bay. Vermessungsverwaltung)

Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim
Gemeinde	Simmershofen
Gemarkung	keine Angabe
Bodenrichtwertnummer	320003
Bodenrichtwertzonename	
Bodenrichtwert (in Euro/qm)	0.7
Stichtag	2020-12-31
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Forstwirtschaftliche Fläche

4) Wertermittlung

Die Wertermittlung wird in Anlehnung an das Baugesetzbuch, die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010) und die Wertermittlungsrichtlinien erstellt. Dafür stehen 3 verschiedene Verfahren zur Auswahl.

1. Vergleichswertverfahren:

Hierbei wird das Objekt mit bereits verkauften und vergleichbaren Objekten verglichen und eingestuft. Landwirtschaftliche Gebäude und Flächen sind individuell, sehr unterschiedlich und nicht direkt zu vergleichen. Die Anzahl der Vergleichswerte ist zu gering. Eine weitere Orientierung bietet der Bodenrichtwert. Dieser muss um die Faktoren, die man durch eine Vor-Ort-Einsicht erhält angepasst werden. Diese Faktoren sollten folgende Merkmale beinhalten, Größe, Bonität, Abformung, Hangneigung, Anfahrbarkeit (befestigter Weg?), Entfernung zum Ort, Rechte und Belastungen (z.B. Stromleitung, Mast), etc..

2. Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden bei Objekten, bei denen der nachhaltige Ertrag von Bedeutung ist, d.h. bei Mietwohngrundstücken und gewerblich genutzten Grundstücken. Grundlage ist hier der nachhaltig erzielbare Rohertrag, abzüglich der Bewirtschaftungskosten (Reinertrag). Dieses Verfahren greift hier nicht.

3. Sachwertverfahren:

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der

Wertminderung wegen Alters ermittelt. Diese werden um den Faktor der aktuellen Preissteigerungen korrigiert und gegebenenfalls Baumängel berücksichtigt.

5) Berechnung

[REDACTED]		Ackerzahl	Preis, €	Preis/ m ²	Faktor	Wert, €	Wert/ m ²	
Fl.Nr.	Größe[m ²]	Nutzung	Bonität	910	Euro		Euro	
Gemarkung Equarhofen								
272	15.203	landw. Fläche	46	31.470	2,07	0,95	29.897	1,97
641	42.943	Ackerland	47	183.667	4,28	1,00	183.667	4,28
899	84.005	Ackerland	48	366.934	4,37	1,04	381.611	4,54
Gemarkung Creglingen (BW)								
359	7.220	Wald		16.967	2,35	1,00	16.967	2,35
					Summe		612.142	

6) Schlussbemerkung

In den uns vorliegenden Grundbuchauszügen sind in Abteilung II und III keine Rechte oder Belastungen eingetragen.

Die Grundstücke wurden nicht auf Altlasten untersucht und der Auftraggeber hat keine Angaben darüber gemacht.

Der Bodenmarkt befindet sich aktuell in einem schwankenden Umfeld mit steigenden Preisen. Die hohe Nachfrage trifft aktuell auf ein knappes Angebot.

Diese Marktwerteinschätzung stellt eine neutrale Einschätzung dar, die bei einem Verkauf als Verhandlungsgrundlage dienen kann.

Der tatsächliche Kaufpreis kann davon abweichen, da persönliche Verhältnisse, Angebot und Nachfrage einen starken Einfluss auf den Kaufpreis zu einem bestimmten Zeitpunkt haben.

Die Berechnungen für den Wert der landw. Flächen ergaben einen

Wert von 612.142 Euro.

Mit freundlichen Grüßen





Peter Pfeuffer, Dipl.-Ing. (FH)

Projektleiter Flur- und Regionalentwicklung

Sachverständiger ländliche Immobilien- und Flächenbewertung

BBV LandSiedlung GmbH