VÖLKEL | LANG
SACHVERSTÄNDIGE

# Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens

| Adresse | Bewertungsobjekt | Gutachten vom |
|---|---|---|
| 92345 Dietfurt a. d. Altmühl, Ortsteil Unterbürg in der Schloßleite | Waldung/ Forstwirtschaftsfläche Flur-Nr. 166/20 | 30.09.2025 |
| **Bewertungsstichtag** | **Aktenzeichen** | **Auftraggeber** |
| 30.07.2025 | 3 K 33/25 | Amtsgericht Nürnberg |

**Verkehrswert Flurstück** **4.200 €**

***Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.***


**SACHVERSTÄNDIGER**

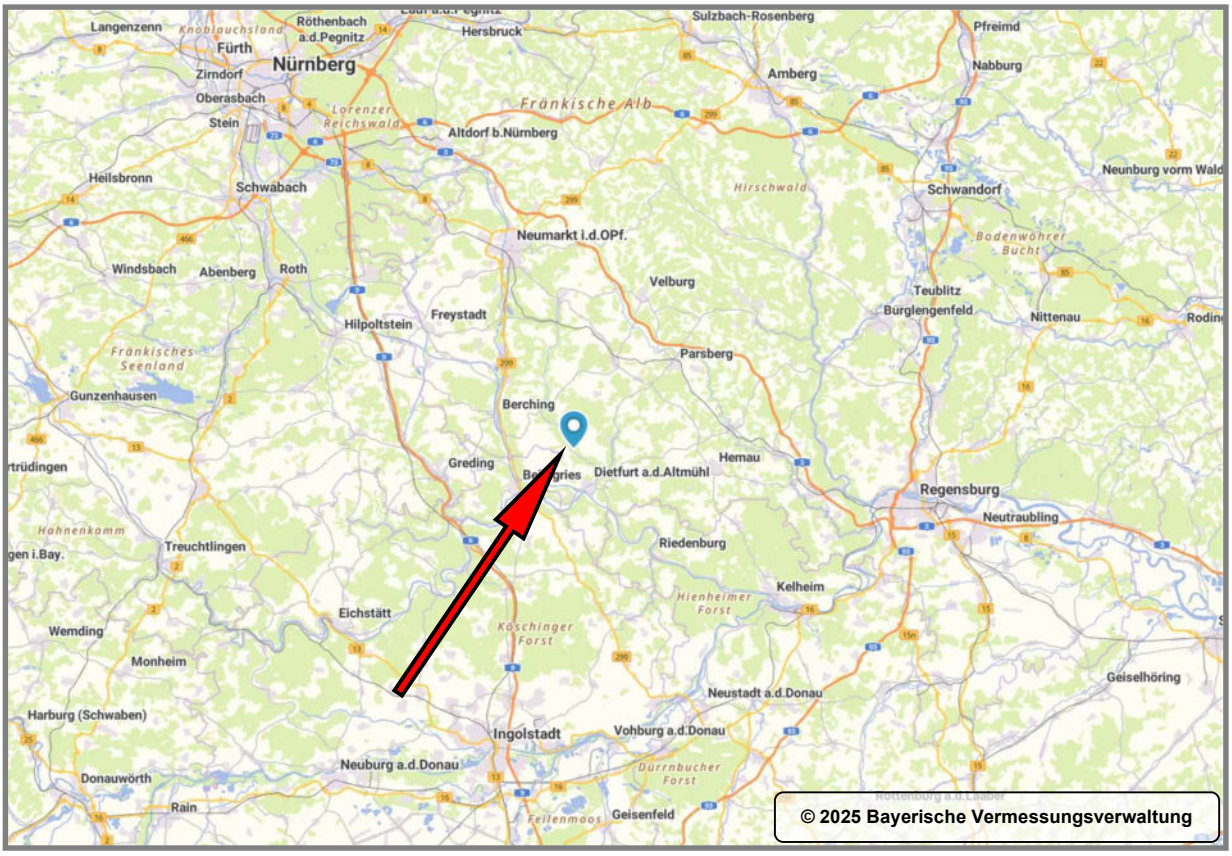
Philip Lang 0911 240 332 21
Arminiusstraße 2 lang@voelkel-lang.de
90402 Nürnberg www.voelkel-lang.de


Immobiliengutachter Real Estate Valuer HypZert F RICS

# Lage

## Makrolage

Das Bewertungsgrundstück mit der **FInr. 166/20** befindet sich in Dietfurt a.d. Altmühl, einer Stadt im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz, im Bundesland Bayern, etwa 40 km südlich von der Stadt Neumarkt i.d.OPf., etwa 49 km westlich von Regensburg, 44 km nordöstlich von Ingolstadt und etwa 58 km östlich von Weißenburg in Bayern entfernt. Die Stadt hat ca. 6.405 Einwohner (Stand 31 Dez. 2024). Die Stadt liegt außerdem im Naturpark Altmühltal und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.



## Mikrolage

### Lage und Umgebungsbebauung

Das Grundstück liegt im Außenbereich südöstlich zwischen Unter-, und Oberbürg. Unterbürg stellt sich als kleines Dorf (Ortsteil) östlich von Oberbürg, einem Dorf nordwestlich von Dietfurt a.d. Altmühl im nördlichen Gemeindebereich, dar. Die Stadt Beilngries liegt im Westen, Berching im Nordwesten und Breitenbrunn im Nordosten.

Unterbürg liegt am Übergang der Jurahochfläche zur Fränkischen Alb, etwas oberhalb des Tals der Weißen Laber. Diese zieht südlich am Ort vorbei und prägt die Umgebung mit bewaldeten Talhängen und offenen Hochflächen. Das Dorf ist stark landwirtschaftlich geprägt. Oberbürg befindet sich rund vier Kilometer nordwestlich von Dietfurt a.d. Altmühl auf einer Geländestufe am Rand der Jurahochfläche, wo der Hang steil in das Tal der Weißen Laber abfällt.

Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich von Oberbürg in dem Waldgebiet an der Schloßleite.

### Kurz- und langfristiger Konsum- und Versorgungsbedarf

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort nicht vorhanden und sind im nächstgelegenen Stadtzentrum von Dietfurt a.d. Altmühl, Beilngries und Berching vorhanden.

### Medizinische Versorgung

Arztpraxen und Facharztpraxen sind ebenfalls in den oben genannten Städten zu finden.
Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 34 km entfernt in Neumarkt i.d.OPf. (Klinikum Neumarkt i.d.OPf.).

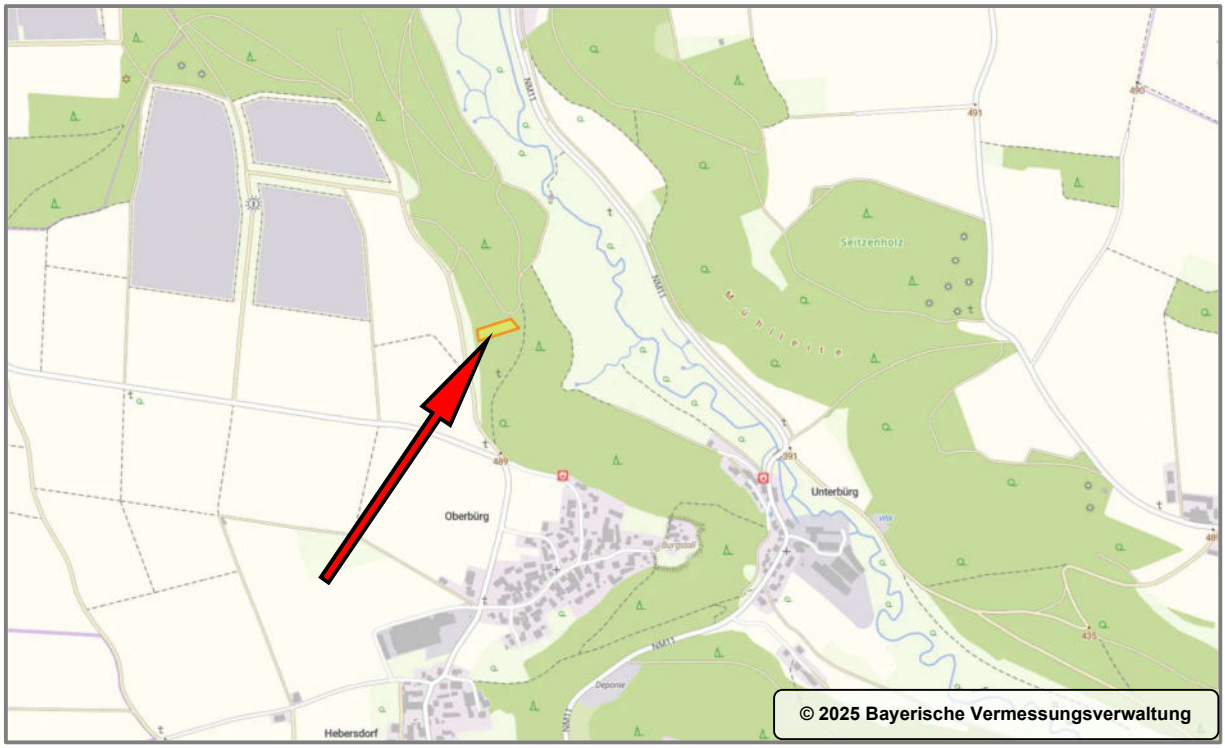
### Kindergarten und Schuleinrichtungen

Im Stadtzentrum von Dietfurt a.d. Altmühl befindet sich ein Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule. Für weiterführende Einrichtungen muss auf die umliegenden Städte ausgewichen werden.

### Verkehrsanbindung

Der öffentliche Nahverkehr ist nur eingeschränkt vorhanden (z. B. Schulbusse), sodass die Anwohner überwiegend auf private PKWs angewiesen sind.

Die Staatsstraße St 2230 verläuft durch das Altmühltal und wird durch Kreis- und Gemeindestraßen ausgeweitet. In der Nähe liegen die Bundesstraßen B299, B8 und B16 sowie die Autobahnen A9, A3 und A93.




## *Beurteilung*

***Das Bewertungsgrundstück liegt nördlich, außerhalb des Dorfs Oberbürg, ein Ortsteil der Stadt Dietfurt a.d. Altmühl, in einem geschlossenen Waldgebiet der Jurahochfläche.***

***Oberbürg liegt in einer ländlich geprägten, strukturschwachen Region im Landkreis Neumarkt i.d.OPf.***

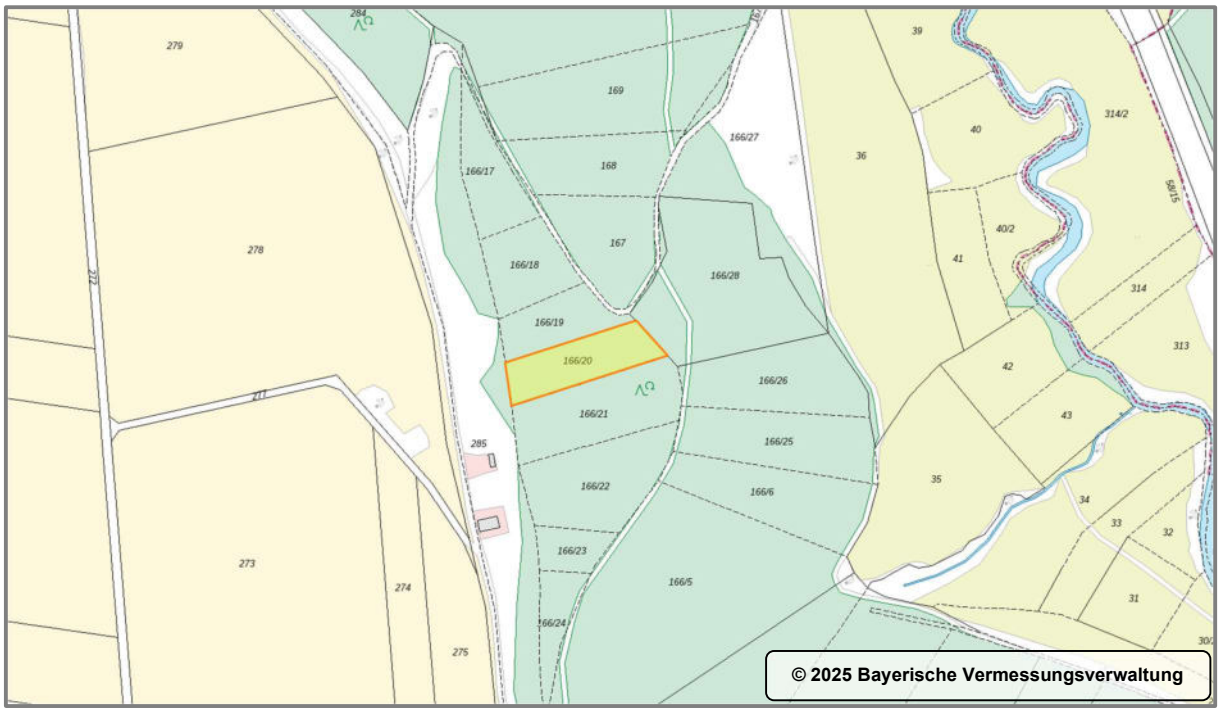
# Grundstück

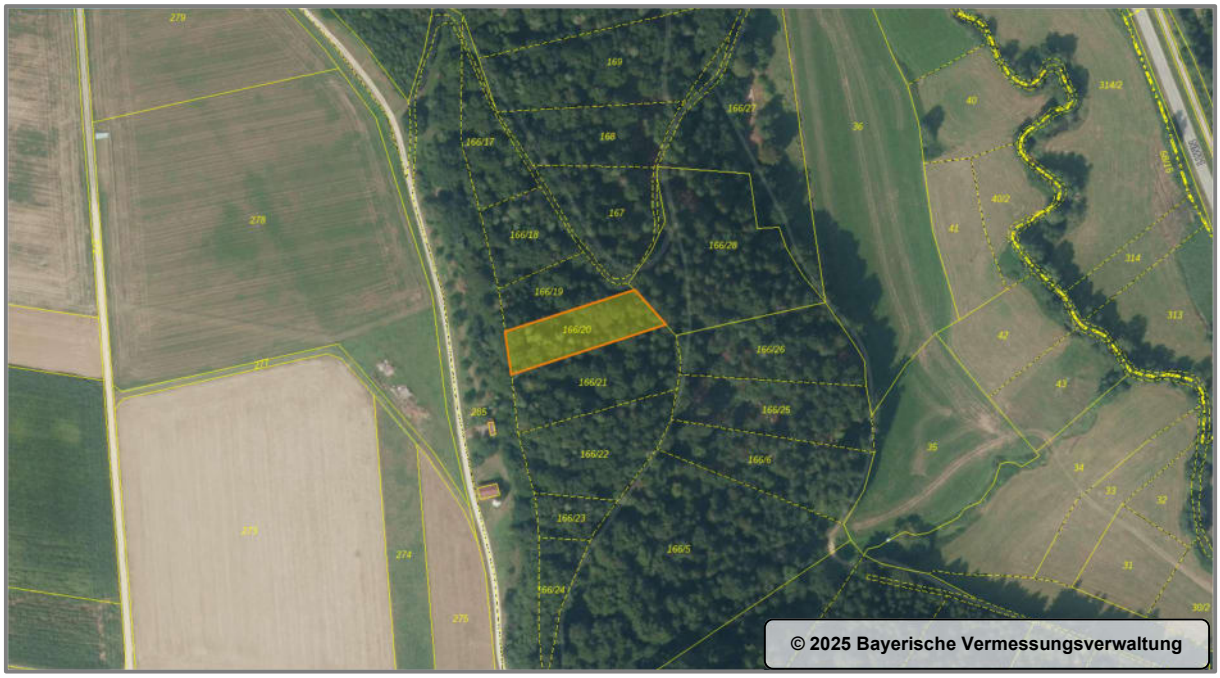
## Grundstücksgestaltung

| **Flurstück Nr. 166/20** | **Waldung/Forstwirtschaftsfläche** |
|---|---|
| Grundstücksgröße (lt. Grundbuch) | 1.870 m² |
| Grundstücksform | Überwiegend rechteckig, schmal geschnitten, länglich verlaufend. |
| Straßenfront | Das Grundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße. |
| mittlere Grundstücksbreite | rd. 24 m |
| mittlere Grundstückstiefe | rd. 83 m |
| Topografie | Hanglagig. |

**Anmerkung:**

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft.






## Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Keine baulandgemäße Erschließung.

## Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nu r durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

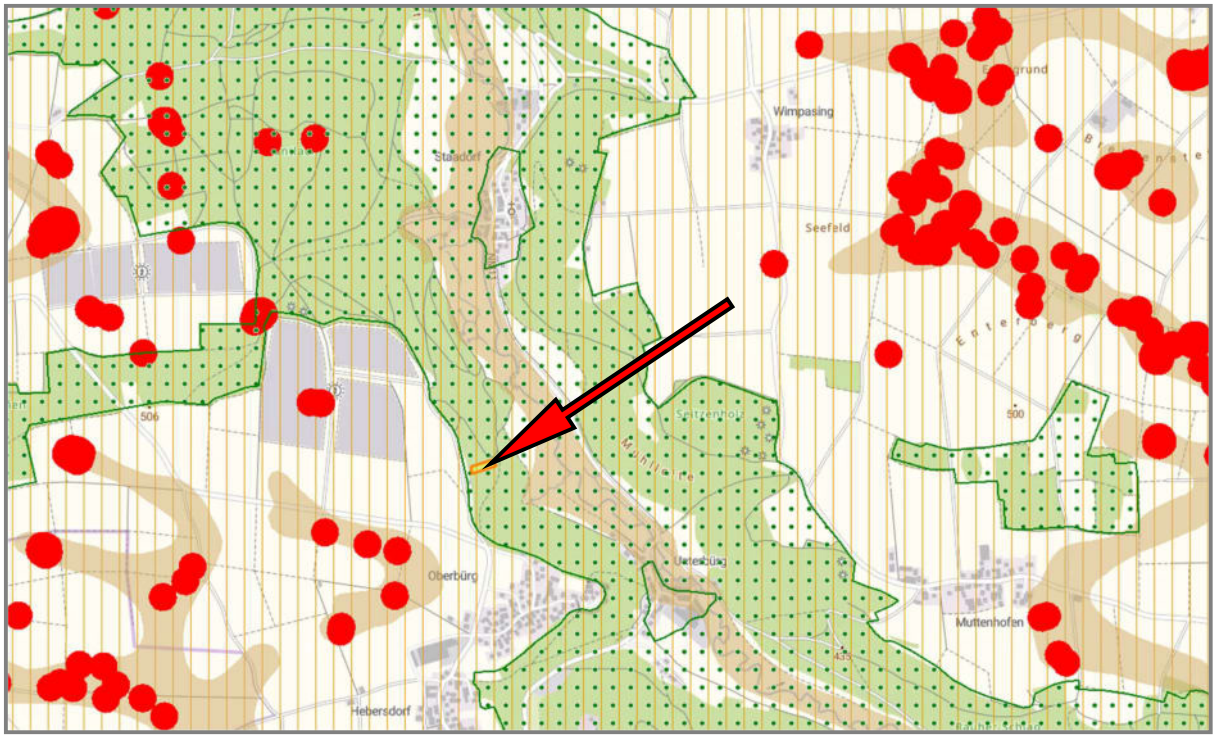
Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Laut Auskunft des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. vom 18.06.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster und/oder ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem) eingetragen.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

## Naturgefahren/Umwelteinflüsse

| | |
|---|---|
| Hochwasserrisiko | Kein Risiko bekannt. |
| Georisiken | kein Risiko bekannt. |

Das Grundstück liegt innerhalb der Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie im Landschaftsschutzgebiet Altmühltal. Eine Gefahr bezüglich Subrosion (Erdfälle/Dolinen) (rot markierte Punkte), besteht nicht.




**© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung – Kartierung**

**Anmerkung:**

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Weitere Informationen sind nicht bekannt und wurden nicht gesondert erhoben. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, weitere Untersuchungen dieser Art durchzuführen.

## Immissionen

| | |
|---|---|
| Fluglärm | nicht im Bereich einer Lärmkartierung |
| Lärm im Individualverkehr | nicht im Bereich einer Lärmkartierung |
| Lärm Schienenwege | nicht im Bereich einer Lärmkartierung |

**Anmerkung**:

Die Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung überprüft. Eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn-, oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Lärmkartierung des BayernAtlas-Plus. Dies bestätigt ebenfalls der gutachterliche Eindruck vor Ort.

## Beschreibung des Grundstücks

| | |
|---|---|
| **Angrenzungen** | Das Grundstück grenzt an umliegende Waldflächen und befindet sich an einem abfallenden Steilhang nach Osten. Im Westen befindet sich eine großflächige Solarparkanlage (Fotovoltaik-Solarstromanlage). |
| **Einfriedung** | Das Grundstück ist durch benachbarte Waldgrundstücke umschlossen. Die umliegenden Grundstücksgrenzen zu den Waldstücken sind offengehalten. |
| **Zufahrt/Zuwegung** | Das Waldgrundstück ist nicht direkt erschlossen. Eine Zufahrt ist nur über benachbarte Grundstücke möglich. Der Waldweg verläuft im Norden und Osten. |
| **Freiflächengestaltung** | Das Grundstück wird forstwirtschaftlich genutzt und stellt sich als Mischwald dar. Die Hanglage bedingt einen für die Region typischen, steinig-felsigen Boden. |

### *Beurteilung*

***Aufgrund der teilweisen Hanglage ist das Grundstück zwar nutzbar, bietet jedoch nur eingeschränktes forstwirtschaftliches Wertschöpfungspotenzial. Georisiken oder Lärmimmissionen bestehen nicht. Es liegt innerhalb einer Schutzzone für Naturparks und befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet.***

***Das Flurstück Nr. 166/20 ist als Fläche m. bes. Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild, Landschaftsschutzgebiet, Waldfläche ausgewiesen und befindet sich in einem überwiegend gepflegten und bewirtschafteten Zustand.***

# Rechtliche Gegebenheiten

## Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Dietfurt a.d. Altmühl vom 23.07.2025, liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Insbesondere liegt das Grundstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches einer Sanierungssatzung oder einer Veränderungssperre.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 15.01.2009, ist der Bereich als Fläche m. bes. Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild, Landschaftsschutzgebiet, Waldfläche ausgewiesen.

## Beitragsrechtlicher Zustand

Keine baulandgemäße Erschließung.

## Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

## Verträge (Miet- und Pachtverträge)

Das Bewertungsgrundstück wird eigengenutzt. Dem Sachverständigen liegen keine Informationen bezüglich einer Verpachtung der Flächen vor.

## *Einordnung der rechtlichen Gegebenheiten*

***Es handelt sich gemäß § 3 (1) ImmoWertV um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft.***

***Dies bedeutet, dass die Fläche nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen wird. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Grundstück als Fläche m. bes. Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild, Landschaftsschutzgebiet, Waldfläche ausgewiesen.***

***Es liegt im Bereich der Schutzzone des Naturparks Altmühltal.***