

## Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



| Adresse                                                           | Bewertungsobjekt        | Gutachten vom        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 92345 Dietfurt a. d. Altmühl,<br>Ortsteil Oberbürg,<br>Am G'steig | Grünland, Flurstück 942 | 30.09.2025           |
| Bewertungsstichtag                                                | Aktenzeichen            | Auftraggeber         |
| 30.07.2025                                                        | 3 K 33/25               | Amtsgericht Nürnberg |
| <b>Verkehrswert</b>                                               |                         | <b>7.300 €</b>       |

***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

## Lage

### Makrolage

Das Bewertungsgrundstück mit der **Flnr. 942** 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 von Oberbürg, einem Dorf rund 6 km nordwestlich von Dietfurt a.d. Altmühl im nördlichen Gemeindebereich. Die Stadt Beilngries liegt im Westen, Berching im Nordwesten und Breitenbrunn im Nordosten.

Oberbürg befindet sich am Rand der Fränkischen Alb auf der Jurahochfläche, leicht erhöht über dem Tal der Weißen Laber. Das Landschaftsbild ist durch bewaldete Hänge und offene Hochflächen geprägt. Der Ort weist eine landwirtschaftlich geprägte Dorfstruktur auf.

Das Bewertungsgrundstück liegt südlich in Oberbürg, angrenzend an Hebersdorf, an einem Landwirtschaftsweg, der von der Ortsstraße abzweigt.

### **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.).

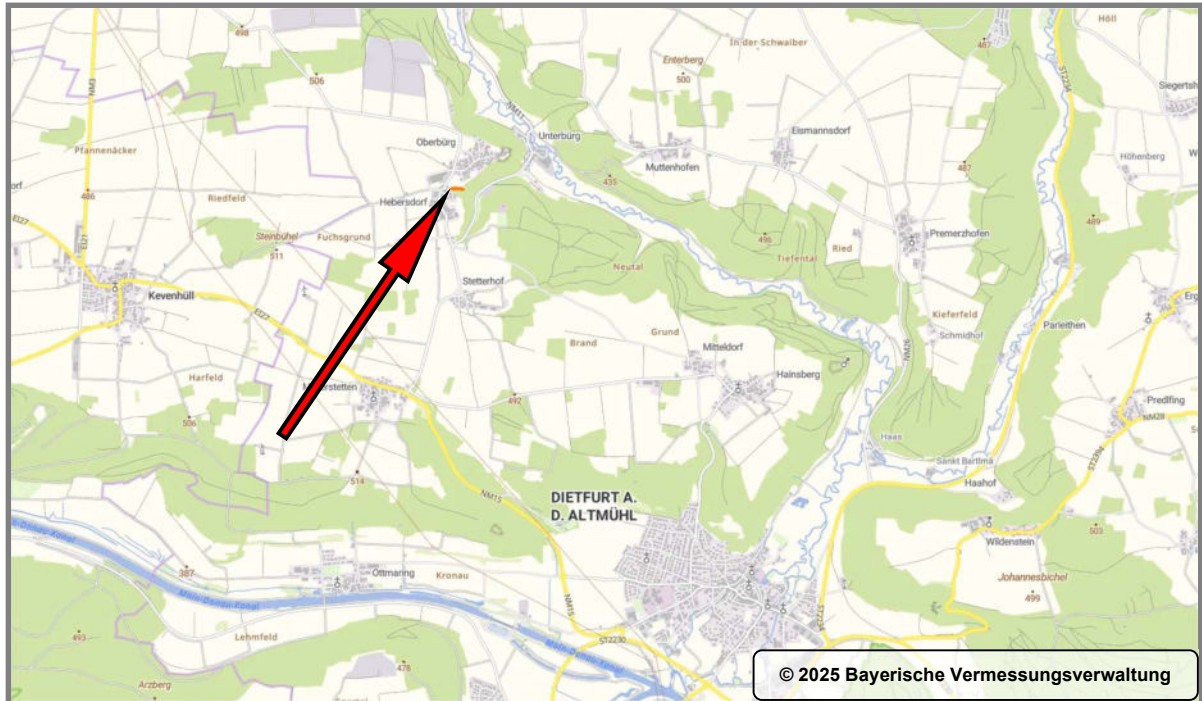
### **Kindergarten und Schuleinrichtungen**

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 im Außenbereich, am südlichen Dorfrand von Oberbürg, ein Ortsteil der Stadt Dietfurt a.d. Altmühl, umgeben von Grün- und Ackerflächen.**

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

## Grundstück

### Grundstücksgestaltung

#### Flurstück Nr. 942

Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)

Grundstücksform

Straßenfront

Grundstücksbreite

mittlere Grundstückstiefe

Topografie

#### Grünland

1.260 m<sup>2</sup>

längliche, schmal geschnittene Form mit Verjüngung im mittleren Bereich.

rd. 31 m

rd. 9 m (schmalster Bereich)

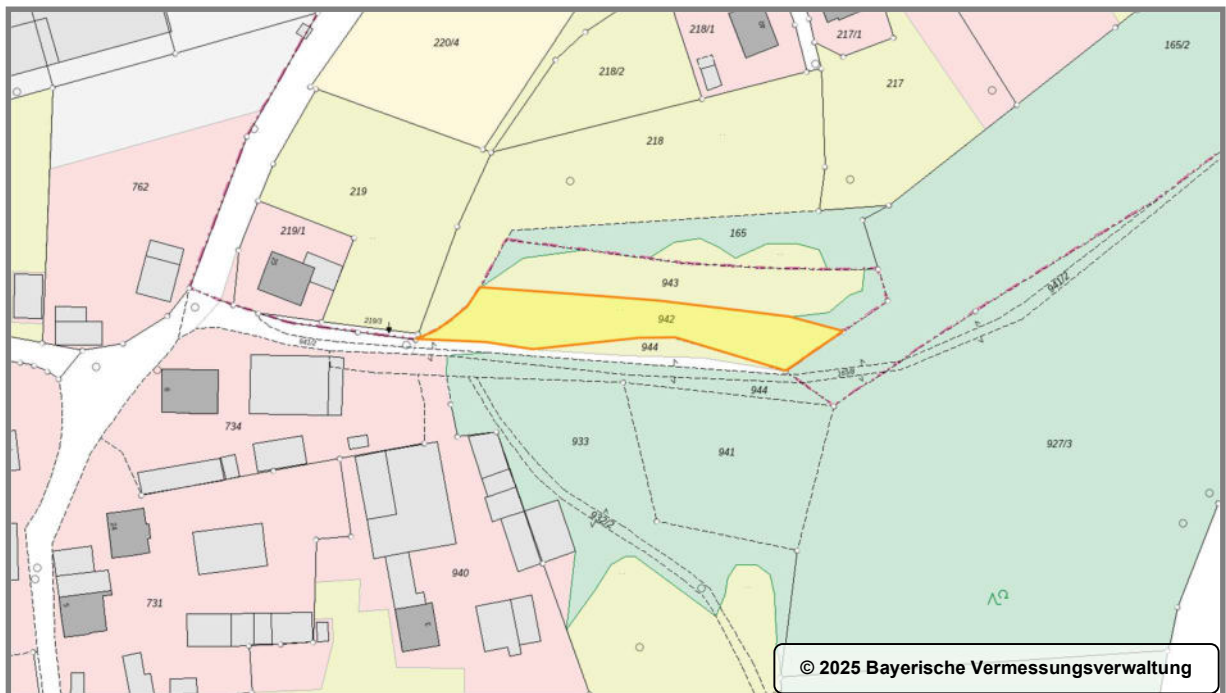
rd. 15 m (breitester Bereich)

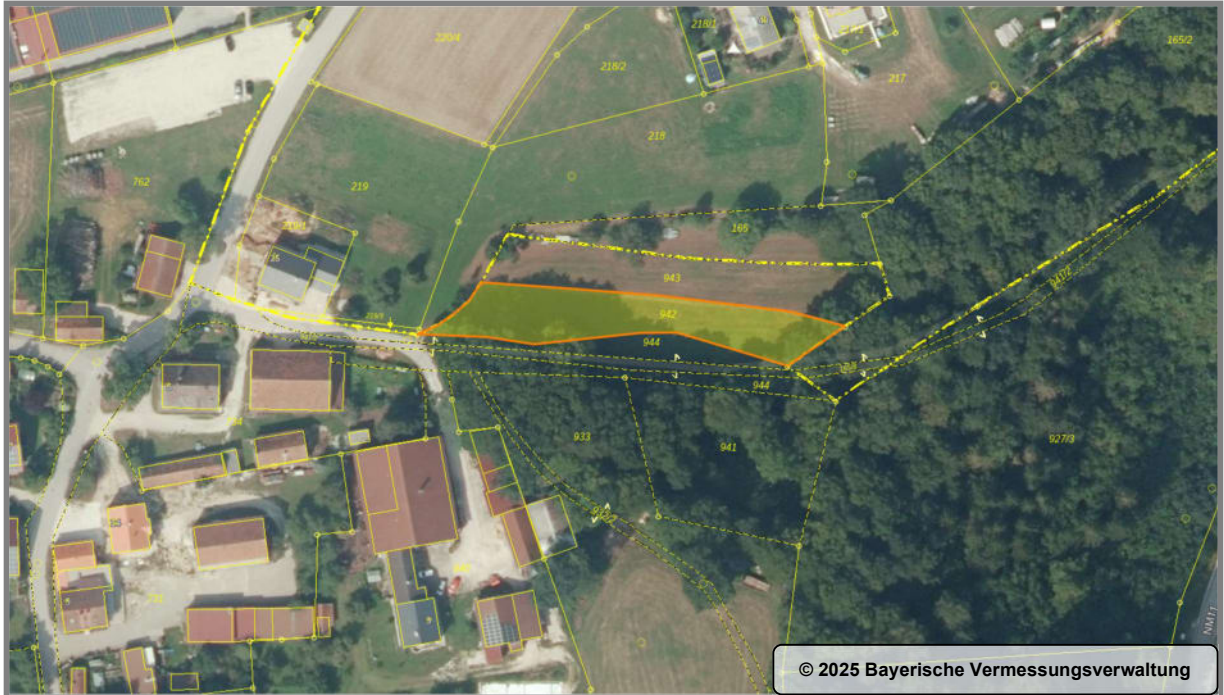
rd. 97 m

überwiegend eben, leichtes Gefälle nach Osten.

#### 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 nur 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

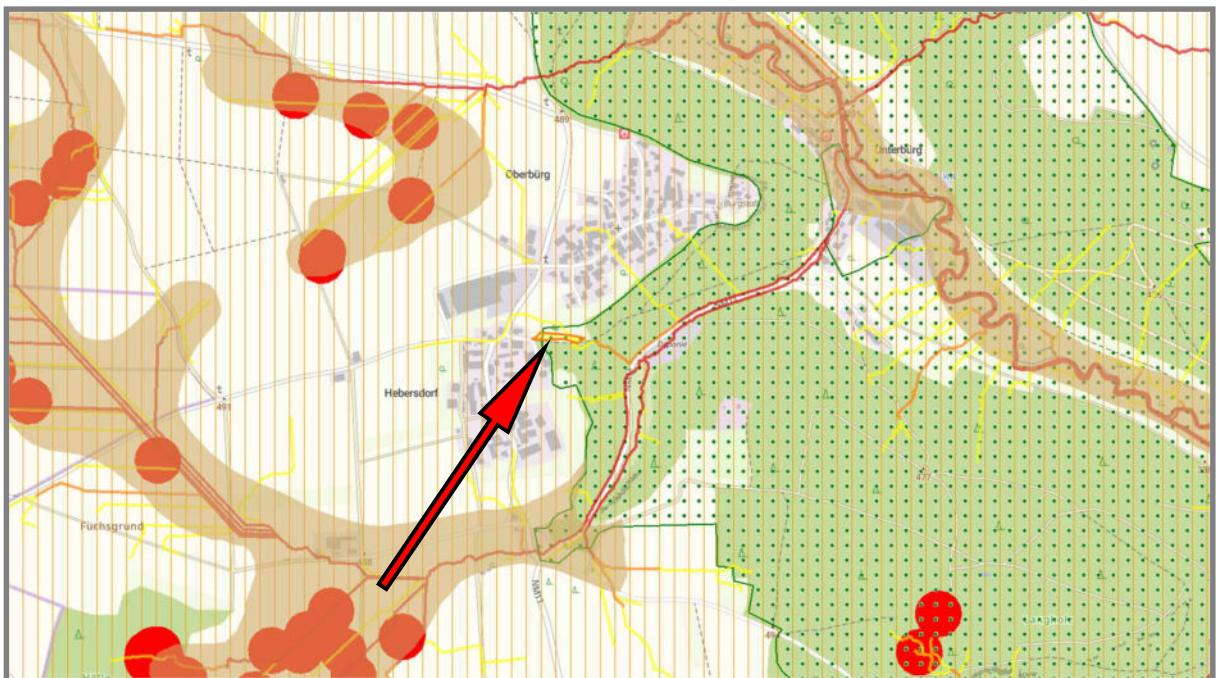
Kein Risiko bekannt.

Lage im Bereich eines Fließweges bei Starkregen mit mäßigem Abfluss.

Georisiken

kein Risiko bekannt

Das Grundstück liegt innerhalb der Schutzzone des Naturparks Altmühltal sowie im Landschaftsschutzgebiet Altmühltal. Es befindet sich im Bereich eines Fließweges bei Starkregen mit mäßigem Abfluss, jedoch ohne wertrelevanten Einfluss.



© 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

|                              |                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Angrenzungen</b>          | Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an eine Grün-, Ackerfläche an. Im Osten und Süden befinden sich Waldflächen. Im Westen grenzt das Grundstück an eine weitere Grünfläche an, welche sich direkt am Ortsrand befindet. |
| <b>Einfriedung</b>           | Das Grundstück ist umliegend offengehalten.                                                                                                                                                                                     |
| <b>Zufahrt/Zuwegung</b>      | Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein öffentlicher Flurweg, über welches das Grundstück erschlossen wird.                                                                                                        |
| <b>Freiflächengestaltung</b> | Das Grundstück ist überwiegend begrünt, teilweise mit Sträuchern und Büschen bewachsen.                                                                                                                                         |

## Beurteilung

***Die Topografie des Grundstücks stellt sich überwiegend eben dar, Georisiken und Lärmimmissionen sind nicht vorhanden. Das Grundstück wird nicht bewirtschaftet und zeigt sich leicht vernachlässigt.***

***Das Flurstück Nr. 942 ist als Grünfläche ausgewiesen.***

## **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 die Grundstücke 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 Fläche mit bestehender Bedeutung für Naturhaushalt u. Landschaftsbild, Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

### **Beitragsrechtlicher Zustand**

Keine baulandgemäße Erschließung.

### **Denkmalschutz**

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

### **Verträge (Miet- und Pachtverträge)**

Dem Sachverständigen liegt ein Pachtvertrag vom 07.07.1998, nebst Nachtrag aus dem Jahr 2024 vor.

Bezüglich der landwirtschaftlich genutzten Flächen (LN) gelten die folgenden Regelungen:

Die betreffenden Flächen sind an einen Landwirt (Landwirt, der Tierhaltung, insbesondere Milchvieh), wohnhaft in 92345 Dietfurt, verpachtet.

Im Landpachtvertrag vom 07.07.1998 ist die Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke mit den Flurnummern 26, 26/2 und 230 in der Gemarkung Unterbürg sowie den Flurnummern 764, 780 und 942 in der Gemarkung Mallerstetten geregelt. Die gesamte Fläche betrug 8,4429 ha.

Der ursprünglich vereinbarte Pachtzins belief sich im Durchschnitt auf 720 DM pro Hektar und einem jährlichen Gesamtpachtzins von 6078 €. Die Gesamtpachtdauer wurde von 1998 bis 2007 festgelegt. Der Vertrag wurde anschließend bis zum 30.09.2013 verlängert, wobei sich die Fläche auf 8,1699 ha reduziert hat. Im Rahmen dieser Vertragsverlängerung wurde der Pachtpreis auf eine jährliche Gesamtpacht von 3.100 € festgesetzt, was einem Preis von etwa 380 € pro Hektar bei der Gesamtfläche von 8,1699 ha entspricht.

Zusätzlich liegt ein Schreiben vom 07.09.2024 vor, in dem die Pacht für das Jahr 2024 auf 6.535,92 € für die Fläche von 8,1699 Hektar erhöht wurde. Eine konkrete Laufzeit für diese Anpassung wurde in diesem Schreiben jedoch nicht vereinbart. Weitere Informationen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### ***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 Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.***

***Es liegt im Bereich der Schutzzone des Naturparks Altmühltal, und des Landschaftsschutzgebiets Altmühltal.***

