

Dr. Fischer & Partner  
Sachverständige

Matthias Biederbeck  
Dipl.-Ing.  
Öffentliche Bestellung  
Landwirtschaftliche Bewertung  
und Schätzung,  
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer  
Dipl.-Ing., MBA, FRICS  
Öffentliche Bestellung  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken,  
IHK Oberbayern München

Süd

Liebherrstraße 2  
80538 München  
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10  
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15  
84079 Bruckberg  
Tel. +49 (0)8765 937 90 0  
Fax +49 (0)8765 937 90 19

Georg-Wiesböck-Ring 5a  
83115 Neubeuern  
Tel. +49 (0)8035 964 70 21  
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Nord

Unter den Linden 10  
10117 Berlin  
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0  
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

[www.drifipa.de](http://www.drifipa.de)  
[info@drifipa.de](mailto:info@drifipa.de)

Aufsichtsbehörde: IHK

Partnerschaftsgesellschaft  
Sitz Bruckberg  
AG Landshut, PR 31

USt.-ID: DE240455652

Volksbank-Raiffeisenbank  
Landshut e.G.  
IBAN: DE75 7439 0000 0001 5872 26  
BIC/SWIFT: GENODEF1LH1

Sparkasse Landshut  
IBAN: DE87 7435 0000 0021 0402 81  
BIC: BYLADEM1LAH

**EXPOSÉ (L3170)**  
**Amtsgericht Ingolstadt, Az.: 2 K 1/24**

## 1 Bewertungsobjekt

Objekt: Flurst. Nr. 237/1, Gemarkung Pfalzpaint

Grundbuch des Amtsgerichts Ingolstadt von Pfalzpaint, Band 12 Blatt 679				
BV Nr.	Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m <sup>2</sup>
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
2	237/1	Allmannsgrund	Steinbruch	3.407
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
Gesamt				<u>3.407</u>

Größe: 3.407 m<sup>2</sup>

Nutzung: Forstwirtschaftsfläche ca. 1.444 m<sup>2</sup>, ehem. Steinbruch mit Abraumlagerung ca. 1.369 m<sup>2</sup>, Wege ca. 594 m<sup>2</sup>

Lagepläne: siehe Abb. 1

Lichtbilder: siehe Abb. 2 bis 6

Lage: westlich der A 9, südlich der Altmühl, zwischen Eichstätt und Denkendorf, südlich von Pfalzpaint, westlich/nördlich der St 2236, östlich von Walting, keine Geschäftslage

Bonität: nicht geschätzt

Oberfläche: uneben mit teilw. starken Vertiefungen

Zuwegung: Waldwege

Flächennutzungsplan: Fläche für die Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich gem. § 35 BauGB

Bebauungsplan: nein

Zubehör: nein

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: nicht bekannt

Lasten und Beschränkungen: keine messbar wertbeeinflussenden

Immissionen: keine messbar wertbeeinflussenden

Erschließung: nicht erschlossen im abgaben- und beitragsrechtlichen Sinn

Ökologische Altlasten: lt. behördlicher Auskunft kein Verdacht

## 2 Lagebeschreibung

### Makrolage

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Eichstätt

Gemeinde: Walting

Gemarkung: Pfalzpaint

Naturraum: Fränkische Alb, Südliche Frankenalb

Agrargebiet: 9, Jura

Flurstück: 237/1, östlich von Eichstätt, westlich der A 9, westlich/nördlich der St 2236, südlich von Pfalzpaint, östlich von Walting

Hinweis: Alle Entfernungsangaben sind ca.-Angaben und wurden in Luftlinie gemessen.

### **Verkehrsanbindung**

Kreisstraße(n):	EI 15 (1,6 km westlich), EI 10 (ca. 2,7 km östlich)
Staatsstraße(n):	St 2336 (ca. 700 m südöstlich), St 2230 (ca. 1,5 km westlich und nördlich)
Bundesstraße(n):	B 13 (ca. 8 km südwestlich)
Bundesautobahn:	BAB A 9 Anschlussstelle Altmühltal (ca. 10 km nordöstlich), Anschlussstelle Denkendorf (ca. 10 km östlich)
Bahnanschluss:	Kinding, Altmühltal (ca. 9,5 km nördlich/nordöstlich)
Flugplatz/-hafen:	Flugplatz Wasserzell (ca. 11,3 km südwestlich) Flughafen Nürnberg (ca. 67 km) Flughafen München (ca. 70 km)

### **Schulen, Bildung**

Kindergarten:	Walting, Rieshofen, Arnsberg
Grundschule:	Walting, Kipfenberg
Mittelschule:	Kipfenberg, Denkendorf, Eichstätt
Realschule:	Eichstätt, Ingolstadt
Gymnasium:	Eichstätt, Ingolstadt
Hochschule:	Ingolstadt, TH Ingolstadt – Campus Neuburg an der Donau, Katholische Universität Eichstätt-Ingolstadt

### **Einkaufen, Freizeit, Kultur**

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in naher Umgebung vorhanden. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Kipfenberg oder Eichstätt verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich beispielsweise in Ingolstadt.

### **Mikrolage**

Ortslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt zwischen Eichstätt und Denkendorf, südlich der Altmühl, südlich von Pfalzpaint, westlich/nördlich der St 2336 und östlich von Walting im Allmannsgrund.
Geschäftslage:	keine
Straßen-/ Verkehrsanbindung:	Das Grundstück ist mithilfe eines gut befahrbaren Weges und anschließend über Waldwege von Westen zu erreichen.
Nutzungen in Umgebung:	Um das Flurstück herum befinden sich weitere Waldflächen und nördlich ehem. Steinbruch mit lichtgeschlossener Bestockung.

3 Liegenschaftskataster

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster					
Tatsächliche Nutzung					
Flurstück Nr.	Tagebau, Grube, Steinbruch	Weg, Straße	Summe LF m <sup>2</sup>	Gehölz	Gesamt m <sup>2</sup>
	(GF) m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Forstwirtsch. m <sup>2</sup>	
237/1	1.369	594	0	1.444	3.407
Gesamt	1.369	594	0	1.444	3.407

4 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Flurst. Nr.	Beschreibung
237/1	Grundstück mit insgesamt nahezu rechteckiger Ausformung, darunter rund 42,4 % Wald, 40,2 % ehem. Steinbruch (inzwischen teilw. Wald, z.T. Abraumlagerung) und ca. 17,4 % Waldwege. Die Oberfläche ist uneben. Im Bereich des Steinbruchs und nördlich davon befinden sich teilweise starke schluchtartige Vertiefungen. Die Zuwegung erfolgt über Waldwege. Um das Grundstück herum befinden sich weitere Waldflächen sowie ehemaliger Steinbruch im Norden. Zum Wald: reiner Waldbestand mit Fichten-Kiefern Stangenholz mit Buche, einzelner Ahorn-, Buchen-Nebenbestand, Alter 60 – 60 / 40 Jahre und Fichten-Stangenholz mit vereinzelt Buchen und einzelnen Kiefern, Alter 20 – 40 / 25 Jahre.

5 Entwicklungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:<sup>1</sup>

Flächen für die Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Wald

Sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV, ehemaliger Steinbruch, Wege

6 Verkehrs-/Marktwert

Zur Werteinstufung wird das Flurstück 237/1 nach dessen tatsächlicher Nutzung in 4 Teilflächen unterteilt (siehe Abb. 7).

Bei den **Teilflächen 1 und 2** handelt es sich um reinen Waldbestand mit Fichten-Kiefern Stangenholz mit Buche, einzelner Ahorn-, Buchen-Nebenbestand, Alter 60 – 60 / 40 Jahre und um Fichten-Stangenholz mit vereinzelt Buchen und einzelnen Kiefern, Alter 20 – 40 / 25 Jahre.

Verkehrswert TF 1 und 2 einschließlich Bestand

$$1444 \text{ m}^2 \times 3,64 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{\text{ca. } 5.250,00 \text{ €}}}$$

<sup>1</sup> Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV und ImmoWertA, Zu § 3.

Bei den **Teilflächen 3 und 4** handelt es sich um ehemaligen Steinbruch. Bei Teilfläche 3 liegt Steinbruch mit z.T. Abraumlagerung und einzelner Naturverjüngung aus Fichte und z.T. Weg vor. Auf Teilfläche 4 findet sich eine lichtgeschlossene, ungleichaltrige Bestockung aus verschiedenen Baumarten (Fichte, Buche, Weide, Birke, Aspe, Kiefer, Esche, teilw. Sträucher) und z.T. Weg wieder. Der bestockte Teil kann inzwischen als Wald angesehen werden.

Teilfläche 3 unbelastet

$$\begin{array}{rcll} \text{Verkehrswert TF 3 einschließlich Bestand} & & & \\ 1.152 \text{ m}^2 & \times & 1,00 \text{ €/m}^2 & = & \underline{1.152,00 \text{ €}} \end{array}$$

Teilfläche 4 unbelastet

$$\begin{array}{rcll} \text{Bodenwert TF 4 ehem. Steinbruch} & & & \\ 811 \text{ m}^2 & \times & 1,50 \text{ €/m}^2 & = & 1.216,50 \text{ €} \end{array}$$

Nach Auskunft der Forstsachverständigen Wixler (E-Mail vom 14.10.2024), kann für den Bestand<sup>2</sup> auf der Teilfläche 4 ein Wert von durchschnittlich ca. 0,46 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

$$\begin{array}{rcll} \text{Bestandeswert TF 4 ehem. Steinbruch} & & & \\ 811 \text{ m}^2 & \times & 0,46 \text{ €/m}^2 & = & 373,06 \text{ €} \end{array}$$

$$\begin{array}{rcll} \text{Verkehrswert (unbelastet) TF 4 einschließlich Holzbestand} & & & \\ 811 \text{ m}^2 & \times & 1,96 \text{ €/m}^2 & = & \underline{1.589,56 \text{ €}} \end{array}$$

<b>Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte unbelastet</b>			
Flurst. Nr.	Größe m <sup>2</sup>	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
		€	€/m <sup>2</sup>
237/1	3.407	7.991,56	2,35
Gesamt	3.407	7.991,56	2,35
Gesamt gerundet		<b>8.000,00</b>	2,35

Bruckberg, den 05.12.2024

Lagepläne im Exposé nicht maßstabsgetreu! Rote Markierung und Beschriftung durch Unterzeichner.

<sup>2</sup> Dichtung, Fichte, Kiefer, SLBH.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Ingolstadt - Außenstelle Eichstätt -  
Residenzplatz 4  
85072 Eichstätt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

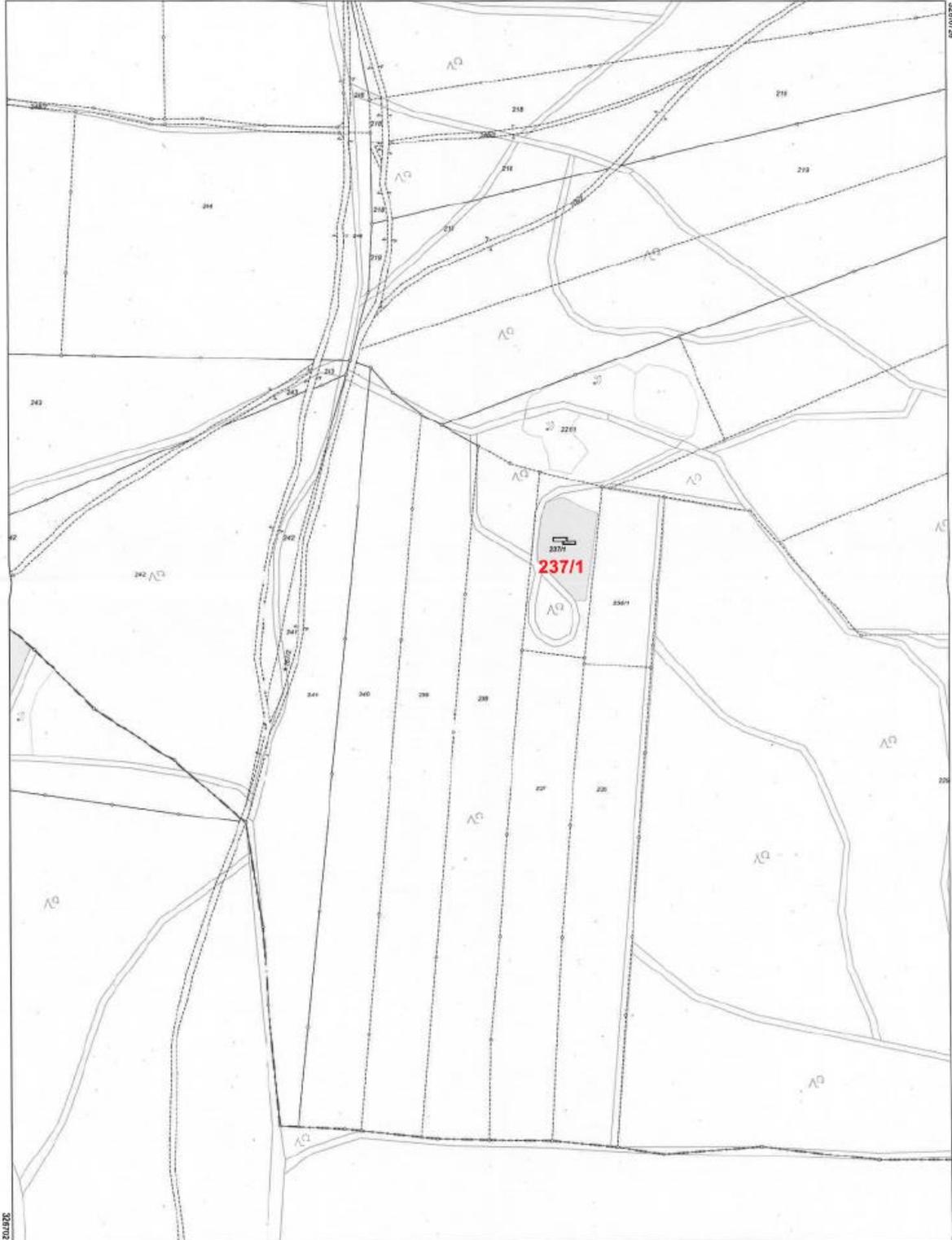
Flurkarte 1 : 2000

Erstellt am 30.04.2024

Flurstück: 276  
Gemarkung: Pfalzpaint

Gemeinde: Waitting  
Landkreis: Eichstätt  
Bezirk: Oberbayern

© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024 5420643



Maßstab 1:2000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Verkleinerung, nicht maßstäblich, nicht zur Maßentnahme geeignet

Beschriftung ergänzt durch Dr. Fischer & Partner

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Abb. 1: Auszug aus der Flurkarte, Verkleinerung, nicht zur Maßentnahme geeignet. Rote Beschriftung durch DrFiPa ergänzt. ©: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024.



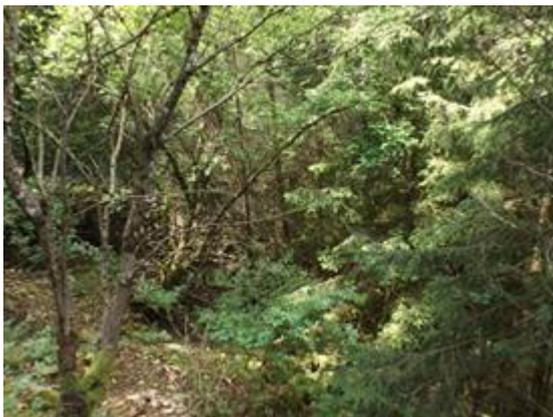
**Abb. 2:** Ortstermin am 04.06.2024, Waldweg auf Flurst. 237/1, Standort an der westlichen Grenze, Blick Richtung Osten/Südosten, links vom Weg: ehem. Steinbruch



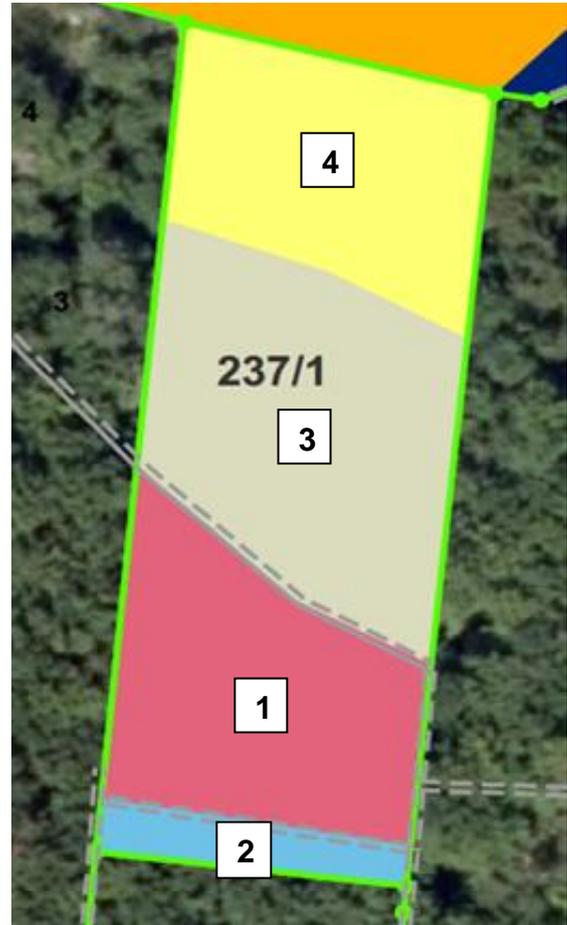
**Abb. 3:** Ehem. Steinbruch auf Flurst. 237/1, Blick Richtung Osten/Nordosten, teilw. starke Vertiefungen



**Abb. 4:** Waldbestand im südlichen Bereich von Flurst. 237/1



**Abb. 6:** Nordöstlicher Teil von Flurst. 237/1, Standort am Nordosteck, Blick Richtung Südwesten



**Abb. 7:** Einteilung des Flurstücks 237/1 nach dessen tatsächlicher Nutzung in 4 Teilflächen, Lageskizze in Anlehnung an das Gutachten Wixler vom 11.11.2024. © Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, 2024, Nr. 2401-0943. Beschriftung ergänzt durch Dr. Fischer & Partner