

Sachverständigenbüro Hinz
Dipl.-Ing. (FH)
Ron Hinz
Flurstraße 11, 86405 Meitingen
Tel.: 08271/8024061
E-Mail: hinz-svb@web.de

Datum 31.05.2025

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 5/25



Bewertungsobjekt

Lage: Marktstraße 1, 86554 Pöttmes

Objektbeschreibung: freigelegtes Baulandgrundstück

Lage: Ortskern von Pöttmes

Grundstücksgröße 591 m²

Beurteilung: Die Ortsbesichtigung erfolgte am 26.04.2025. Das Grundstück liegt an einen Verkehrsknotenpunkt in der Ortsmitte von Pöttmes. Es wurde durch die Schuldnerin mit Erwerb freigelegt und ein Bauantrag zur Errichtung von einem Zweifamilienhaus mit Doppelparker und Stellplatz und zwei Doppelhaushälften mit Doppelparker und Stellplatz mit je zwei Wohneinheiten eingereicht und genehmigt. Die Genehmigung des Erstantrags erfolgte mit Bescheid vom 18.07.2022 und der Änderungsantrag mit Bescheid vom 10.08.2023

Wertermittlungstichtag 26.04.2025

Verkehrswert 198.000 €

Lagebeschreibung Pöttmes

Pöttmes ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg. Geografisch liegt der Markt an der Grenze zwischen der Aindlinger Terrassentreppe im Westen sowie dem Donau-Isar-Hügelland und dem Albayerischen Donaumoos im Osten. Diese gehören zum Alpenvorland, eine Naturräumliche Haupteinheit Deutschlands. Pöttmes ist die nördlichste Gemeinde des schwäbischen Landkreises Aichach-Friedberg, gehört historisch jedoch zu Albayern.

Seit 1862 besteht das Bezirksamt Aichach, ein Vorläufer des Landkreises Aichach. Er bildete im Zuge der Kreisreform 1972 mit dem Landkreis Friedberg sowie einzelnen Gemeinden weiterer Landkreise den provisorischen „Landkreis Augsburg-Ost“. Dieser neue Landkreis gehört zum Regierungsbezirk Schwaben. Der Landkreis erhielt am 1. Mai 1973 seinen endgültigen Namen Landkreis Aichach-Friedberg. Mit der Gebietsreform kam Pöttmes von Oberbayern nach Schwaben. Ab 1970 bis 1978 wurden mehrere Gemeinden nach Pöttmes eingemeindet. Heute hat der Ort 33 Gemeindeteile.

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Bevölkerungszahl in Pöttmes recht unterschiedlich. Von 1939 bis 1950 erhöhte sich diese von 4.409 auf 6.652 Einwohner um ca. 50,9%. Von 1950 bis 1961 sank diese um ca. -19,4% auf 5.363 Einwohner. Ab 1961 erhöhte sich die Bevölkerungszahl kontinuierlich, bis 1991 um ca. 10,7% auf 5.734 und bis 2024 um weitere 30,5% auf heute 7.481 Einwohner. Dabei entfielen auf den Hauptort Pöttmes ca. 3.627 Einwohner, was in etwa 48,5% der Gesamtbevölkerung der Markt entspricht. Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 42,4 Jahren und damit etwas unter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern von 45,5 Jahren.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Augsburg im Südwesten mit ca. 310.000 Einwohnern und Ingolstadt im Nordosten mit ca. 140.000 Einwohner. Aichach als Kreisstadt des Landkreises liegt ca. 20 km südlich von Pöttmes und hat ca. 22.000 Einwohner. Weiter größere Städte sind Donauwörth im Nordwesten mit ca. 20.000 Einwohner und Neuburg an der Donau im Norden mit ca. 30.000 Einwohner.

Die wirtschaftliche Situation in Pöttmes ist vor allem von land- und forstwirtschaftlichen sowie mittelständigen Unternehmen, dem Handwerk und dem Einzelhandel geprägt. Im Ort gibt es die üblichen Einkaufszentren wie Lidl, Netto oder EDEKA. In der Markt befindet sich am östlichen Ortsrand das Gewerbegebiet "Bei der Mittermühle".

Die medizinische Grundversorgung wird durch das Ärztehaus und einige ortsansässige Mediziner gewährleistet. Für die weitere Medizinische Versorgung gibt es in Aichach ein Krankenhaus. In Pöttmes befindet sich eine Grund- und Mittelschule sowie eine Wirtschaftsschule. Alle weiteren wichtigen schulischen Bildungseinrichtungen wie Realschule oder Gymnasium können in Aichach besucht werden. Im Ort gibt es neben einem Kindergarten, ein Kinderhaus, ein integratives Kinderhaus sowie Kinderhort weitere Möglichkeiten der Kinderversorgung. Für die Freizeitgestaltung haben sich eine große Anzahl von Vereinen in Pöttmes etabliert.

Die Kaufkraft für den Landkreis Aichach-Friedberg liegt bei 30.292 Euro pro Kopf und ist somit in etwa so hoch wie der Landesdurchschnitt. Verlässliche Daten für Pöttmes liegen dem Sachverständigen nicht vor. Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Über einen Bahnhof verfügt Pöttmes nicht. Die Nutzung des ÖNVP wird durch eine ausreichende Anzahl an Regionalbussen des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und dem Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund (AVV) gewährleistet. Durch oder an das Ortgebiet vorbei verlaufen die Staatsstraßen 2035, 2045, 2047 und 2049 sowie die Kreisstraßen AIC 1, 27 und 28. Über die B300, südlich von Pöttmes, gibt es eine direkte Anbindung zu den Städten Augsburg und Ingolstadt. Westlich verläuft die B2 mit einer direkten Anbindung nach Augsburg und Donauwörth. Die nördlich verlaufende B16 verbindet die Städte Donauwörth und Ingolstadt miteinander. Über die B2 und B300 erreicht man die südlich gelegene Autobahn A8.

Lagebeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsmitte von Pöttmes, direkt am Knotenpunkt der Schrobenhausener Straße, Aichacher Straße, Marktplatz, Am Graben und Marktstraße. Die Schrobenhausener Straße und Aichacher Straße bilden die Hauptverbindungsroute von Schrobenhausen über Pöttmes nach Aichach. Durch das Untere Tor gelangt man vom der Straße Marktplatz zum angrenzenden Schloss von Pöttmes mit der Schlossbrauerei, der Verwaltung des Freiherren von Gumpenberg und der Verwaltungsgemeinschaft Pöttmes. In diesem Karree wird auch der Markt abgehalten. Die Marktstraße und die Straße Am Graben sind keine stark frequentierten Straßen. Während des Ortstermins konnte eine erhebliche Lärmbelästigung wegen dem Durchgangsverkehr und Markttag festgestellt werden. Zu Spitzenzeiten

kann dieser an den Wochentagen durch den Pendlerverkehr noch stärker sein.

Das Flurstück 154 ist unregelmäßig zugeschnitten. Die Erschließung des Baugrundstücks ist durch die öffentlichen angrenzenden Straßen gesichert. Dem Landratsamt Aichach-Friedberg sind keine schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten auf dem Grundstück bekannt. Das Flurstück 154 in der Gemarkung Pöttmes ist nicht im Altlastenkataster erfasst.

Das Bewertungsobjekt liegt im Bereich des Bodendenkmals D-7-7432-0147 - Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Marksiedlung von Pöttmes. Beim Verfahrensstand wurde das Benehmen hergestellt. Es ist bei der Bauplanung und -ausführung darauf zu achten, dass eventuelle Wartezeiten wegen des Denkmalschutzes mit in die Planung und Kalkulation berücksichtigt werden. Es empfiehlt sich, bereits vor dem Bauantrag zu prüfen, ob sich das Grundstück in einem Bodendenkmal oder in der Nähe eines solchen befindet (Vorabklärung). Eine Vorabklärung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde kann helfen, potenzielle Wartezeiten zu minimieren.

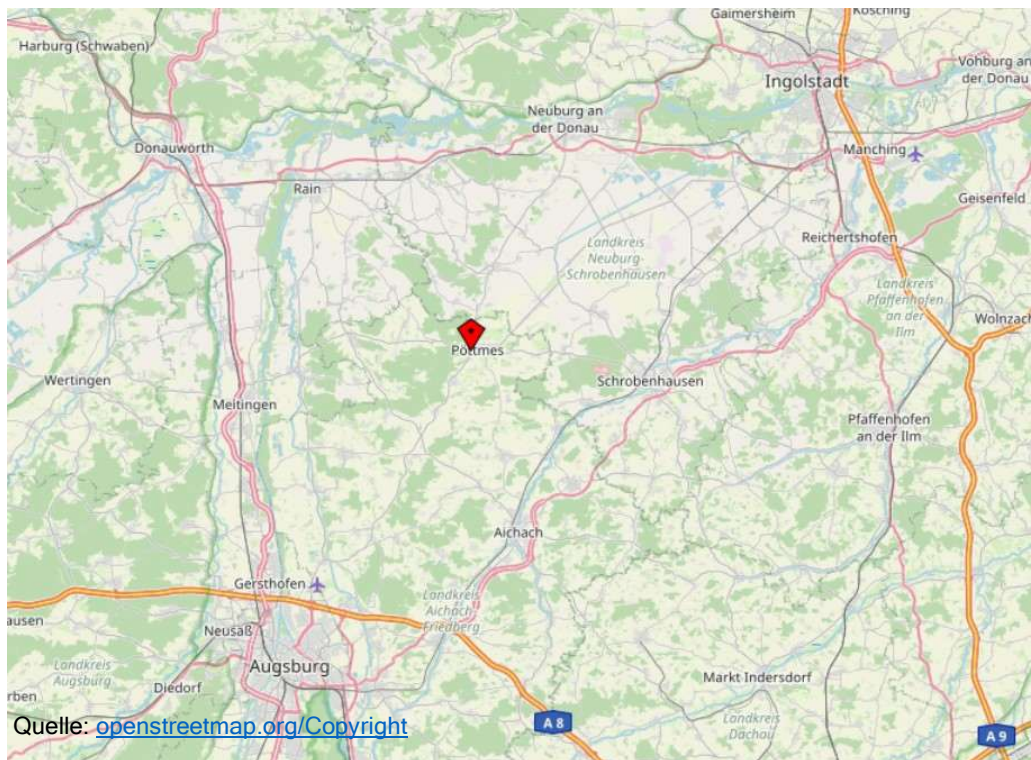
Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach Auskunft des Bauamtes der VG Pöttmes liegt das Bewertungsgrundstück in keinem Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die zukünftige Bebauung richtet sich daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

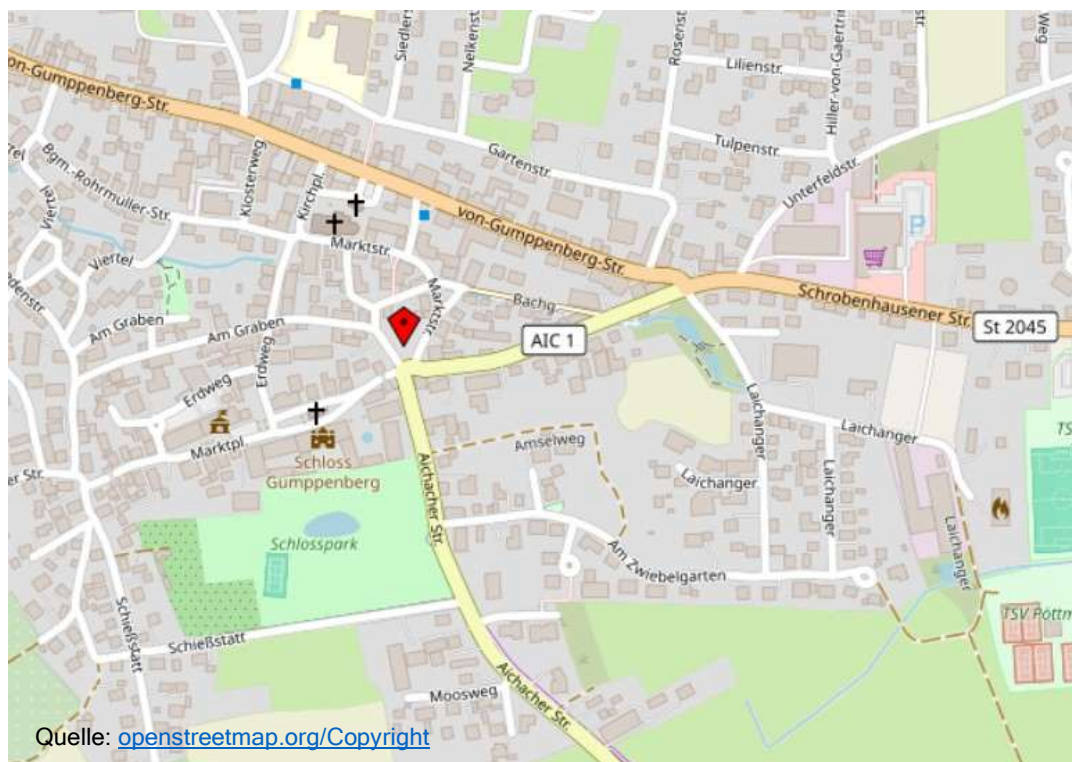
Im Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück im Innenbereich der Markt Pöttmes. Die Art der baulichen Nutzung wird mit M – gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauland beitrags- und abgabefrei ist.

Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

Flurkartenauszug



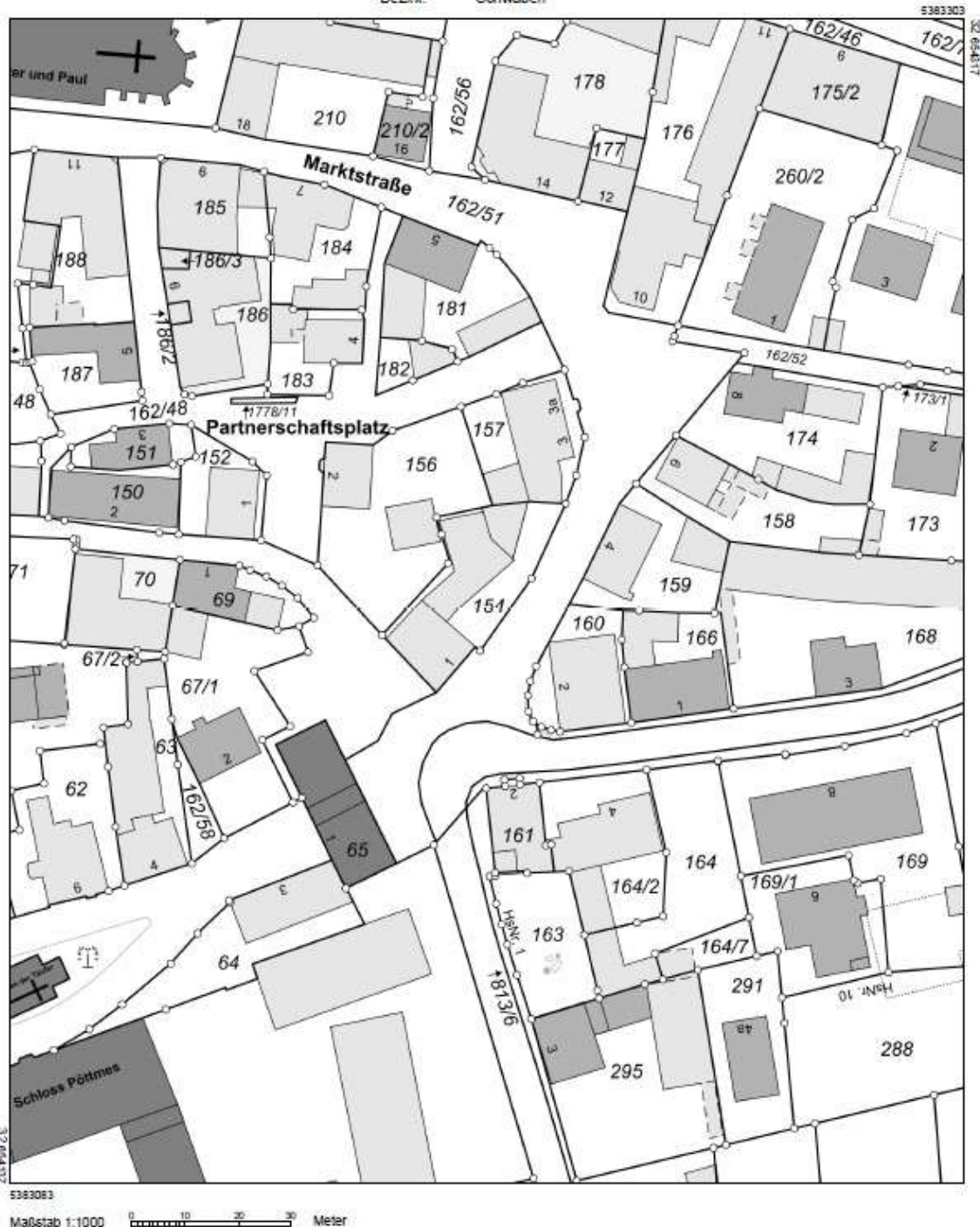
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach**
Münchener Straße 7
86551 Aichach

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

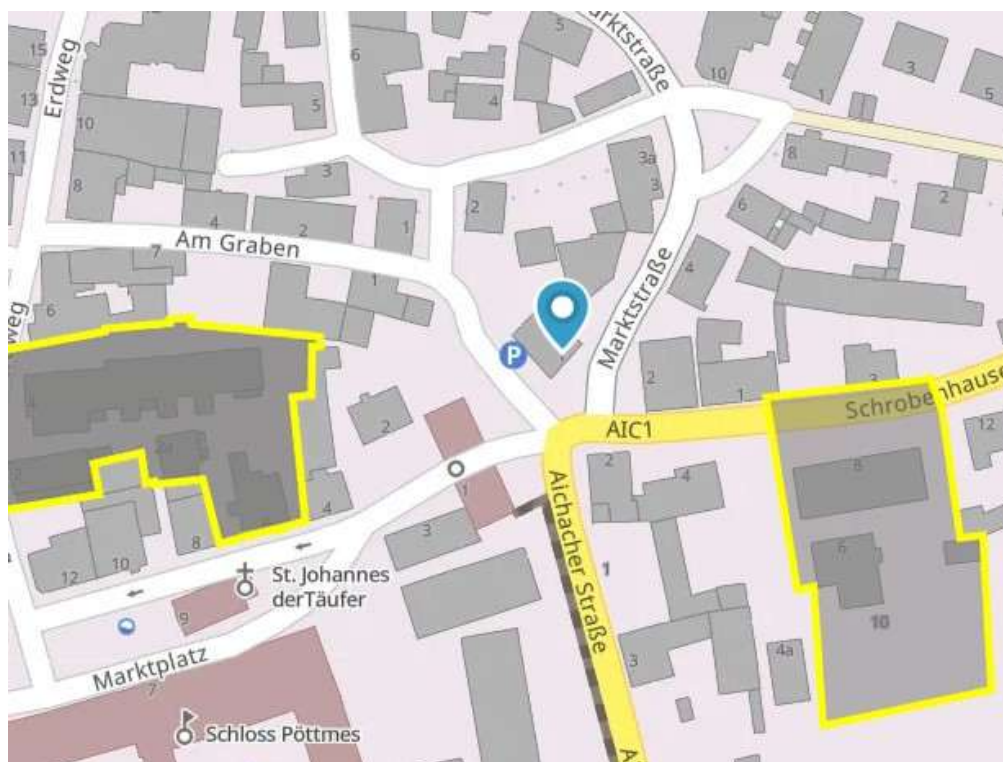
Erstellt am 17.03.2025

Flurstück: 154
Gemarkung: Pöttmes

Gemeinde: Pöttmes
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben

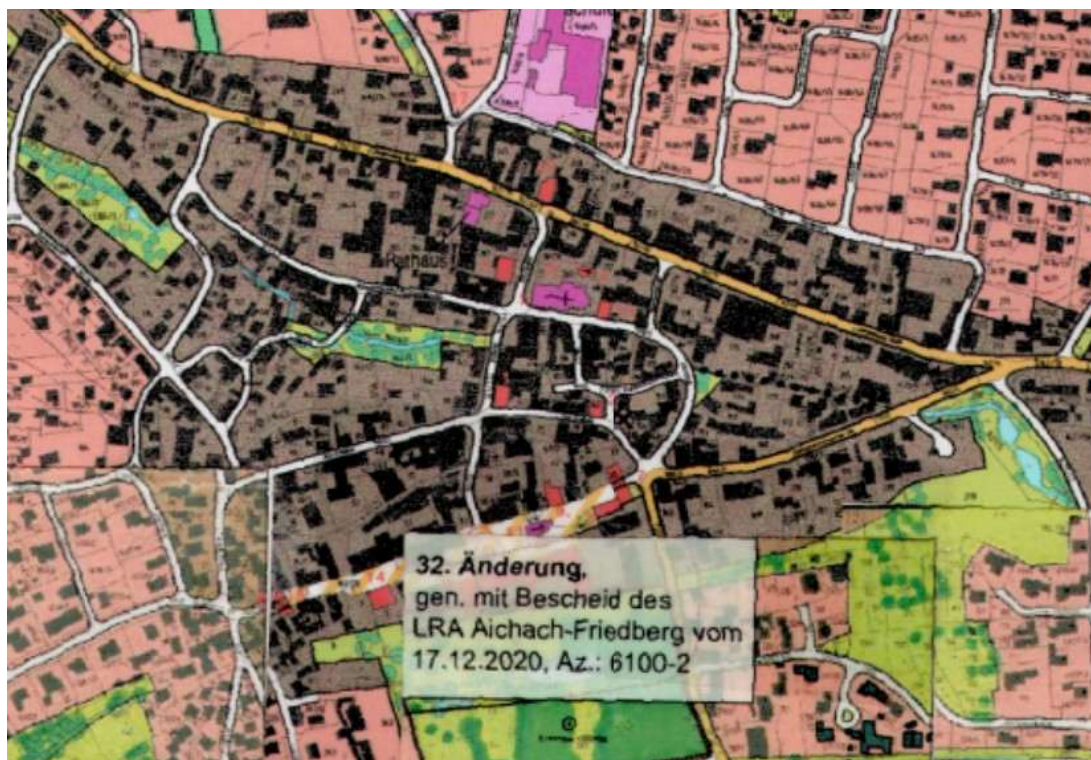


Übersicht von Bebauungsplänen in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt



Übersicht angrenzender Bebauungspläne in unmittelbarer Umgebung zum Bewertungsgrundstück
(Quelle BayernAtlas)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus den Planungsunterlagen Marktstraße 1

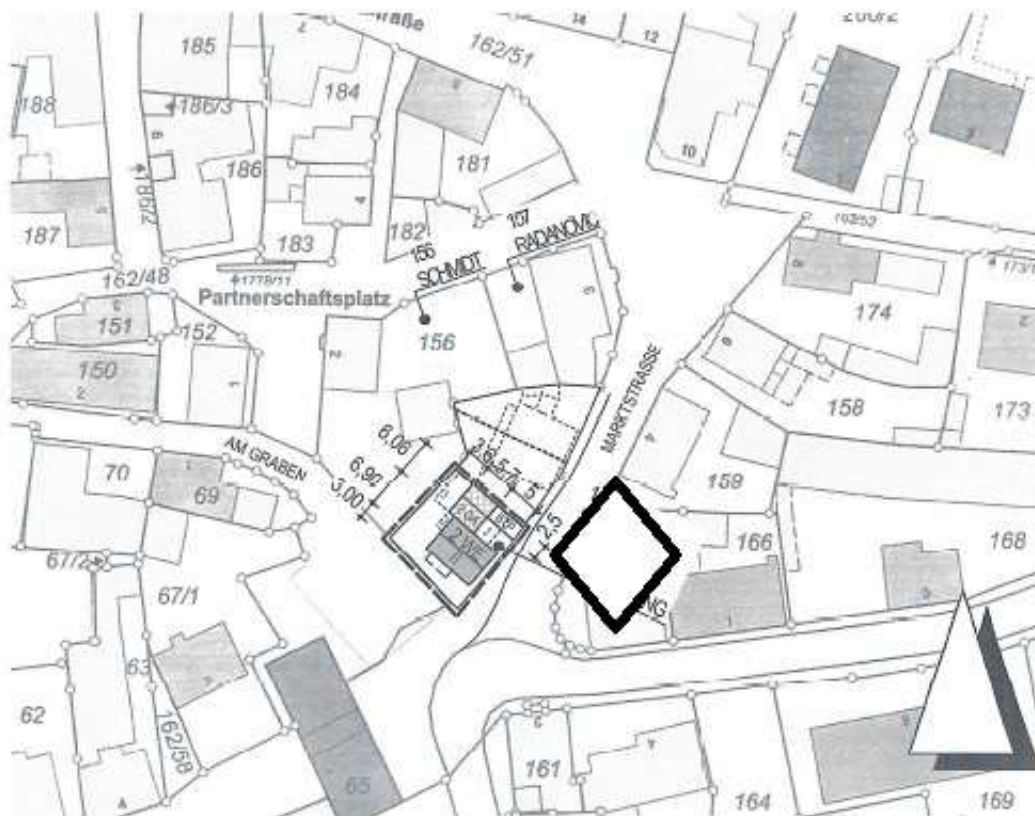
A2300204 - Änderungsantrag für ein Zweifamilienhaus mit Doppelparker und Stellplatz

LAGEPLAN

M = 1 : 1000

GEMEINDE
GEMARKUNG

MARKT PÖTTMES
PÖTTMES



1. TEKTUR

AUSTAUSCHPLAN

M = 1 : 100

BAUVORHABEN

EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGE
ZU ZWEIFAMILIENHAUS MIT ZWEI GARAGEN

Eingang

BAUORT

MARKTSTRASSE 1
88554 PÖTTMES

22. Juni 2023

Landrat Herr Michael-Friedberg
Untere Bauaufsichtsbehörde

GEMARKUNG
FLURNUMMER

PÖTTMES
154 / TEIL

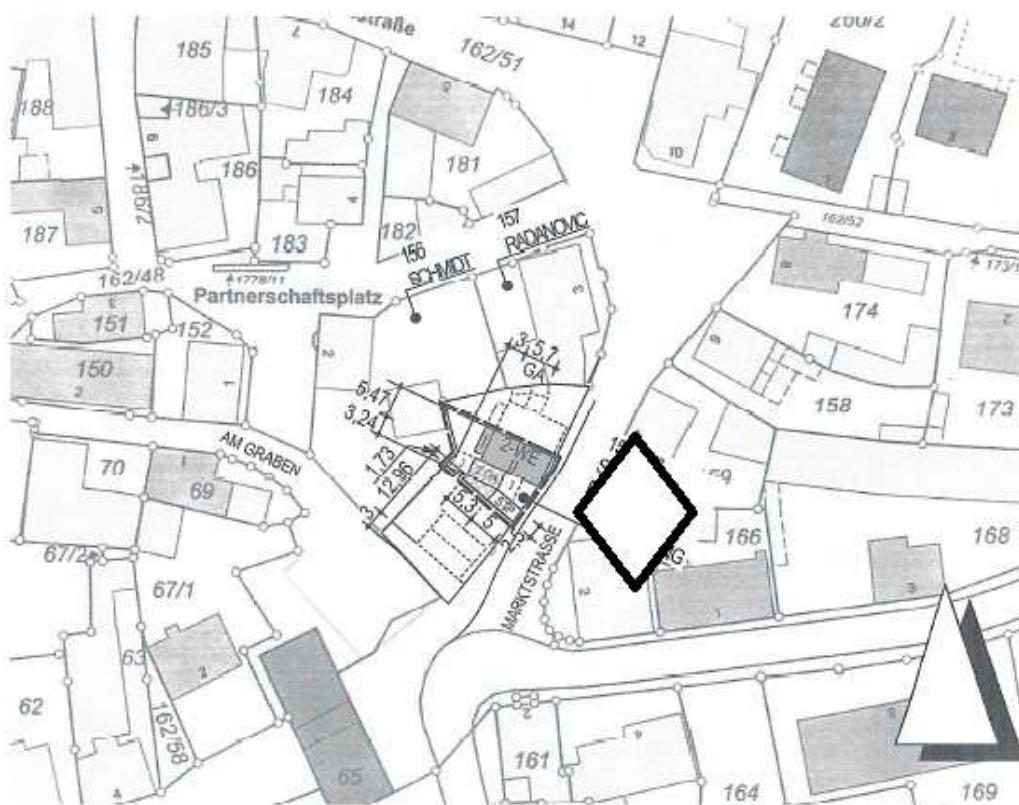
A2300205 - Änderungsantrag für eine Doppelhaushälfte (Süd-West) mit Doppelparker und Stellplatz

LAGEPLAN

M = 1 : 1000

GEMEINDE
GEMARKUNG

MARKT PÖTTMES
PÖTTMES



1. TEKTUR

AUSTAUSCHPLAN

M = 1 : 100

Eingang

DOPPELHAUSHÄLFTE (SÜD-WEST-HÄLFTE) ZU
ZWEIFAMILIENHAUS MIT GARAGE UND STELLPLATZ

BAUORT

MARKTSTRASSE 1
86554 PÖTTMES

Landratsamt Aichach-Friedberg
Untere Bauaufsichtsbehörde

GEMARKUNG
FLURNUMMER

PÖTTMES
154 / TEIL

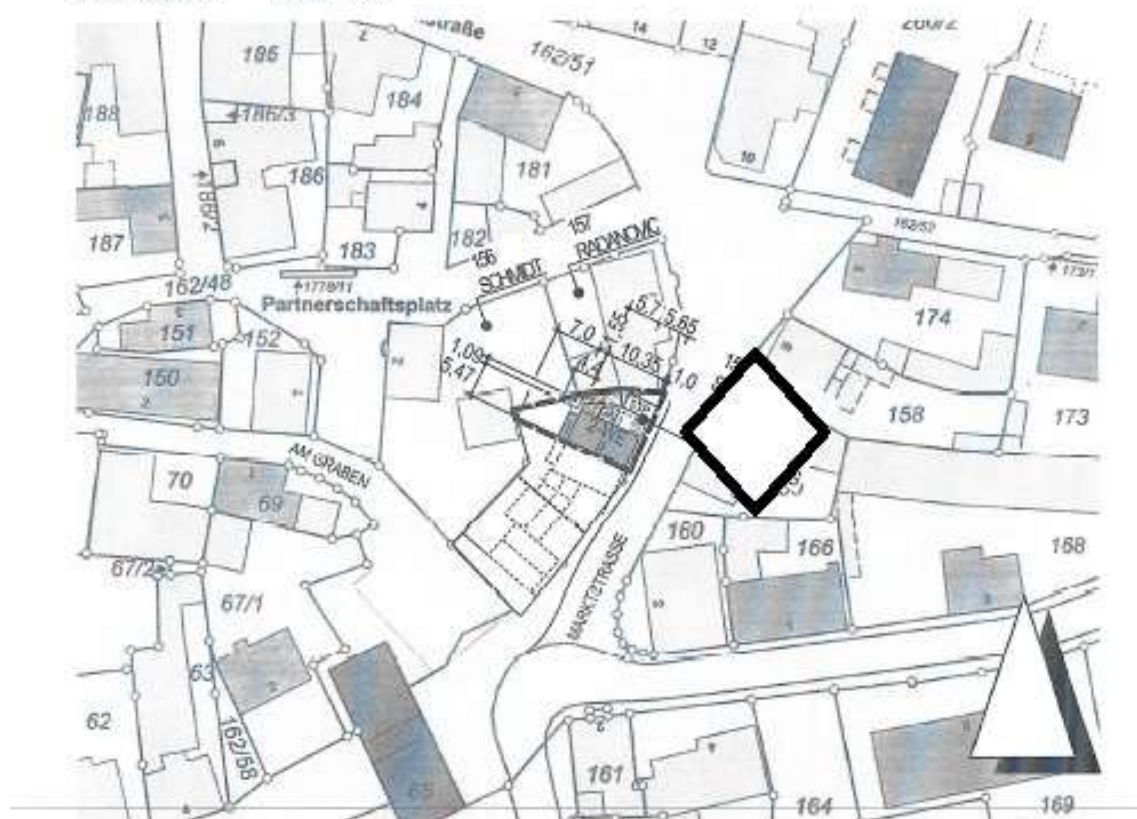
A2300206 - Änderungsantrag für eine Doppelhaushälfte (Nord-Ost) mit Doppelparker und Stellplatz

LAGEPLAN

M = 1 : 1000

GEMEINDE
GEMARKUNG

MARKT PÖTTMES
PÖTTMES



1. TEKTUR

AUSTAUSCHPLAN

M = 1 : 100

BAUVORHABEN

DOPPELHAUSHÄLFTE (NORD-OST HÄLFTE) ZU
ZWEIFAMILIENHAUS MIT GARAGE UND STELLPLATZ

BAUORT

MARKTSTRASSE 1
86554 PÖTTMES

Eingang

GEMARKUNG
FLURNUMMER

PÖTTMES
154 / TEIL

30. Juni 2023

Landratsamt Aichach-Friedberg
Untere Bauaufsichtsbehörde

Fotodokumentation



Marktstraße - Blickrichtung Süden



Marktstraße - Blickrichtung Süden



Am Graben – Blickrichtung Westen



Am Graben – Blickrichtung Osten



Verkehrsknotenpunkt - Blickrichtung Norden



Verkehrsknotenpunkt - Blickrichtung Südwesten



Aichacher Straße – Blickrichtung Süden



Schrobenhausener Straße – Blickrichtung Osten



*Marktplatz – Blickrichtung Südwesten - Einfahrt
Unteres Tor*



*Marktplatz – Blickrichtung Südwesten – Hinter der
Einfahrt Unteres Tor*



Unteres Tor mit Ausfahrt Marktplatz



Marktplatz



Bewertungsgrundstück – NO-Ecke



Bewertungsgrundstück – Grenzbebauung Nordseite



Bewertungsgrundstück – NW-Ecke



Bewertungsgrundstück – Blickrichtung SW



Bewertungsgrundstück – Auffahrt NO-Ecke mit Grenz-Bebauung Geschäftshaus



Geschäftshaus an NO-Ecke Bewertungsgrundstück



Bewertungsgrundstück SW-Seite



Bewertungsgrundstück SW-Seite



Bewertungsgrundstück Ostseite



*Bewertungsgrundstück Südseite mit öffentlicher
Parkplatz*



Bewertungsgrundstück – Blickrichtung NO



Bewertungsgrundstück – Ostseite



Bewertungsgrundstück Südseite mit öffentlicher Parkplatz und altes Fundament Bauernhaus



Bewertungsgrundstück Südseite mit öffentlicher Parkplatz und altes Fundament Bauernhaus



Am Graben – öffentlicher Parkplatz östliche Seite



Am Graben – öffentlicher Parkplatz westliche Seite



Verkehrsknotenpunkt - Erneuerter Gehweg



teilweise verrohrter Schimmelwiesbach