

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

Datum 30.05.2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch



Aktenzeichen	K 5/25
Bewertungsobjekt	Marktstraße 1, 86554 Pöttmes
Katasterbezeichnung	Gemarkung Pöttmes, Flst.-Nr. 154
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Aichach, Grundbuchblatt von Pöttmes Band 61, Blatt 2153
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbew. Vermögen)
Wertermittlungstichtag	26.04.2025
Verkehrswert	198.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
2	Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag	5
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
3.3	Angaben zum Auftrag.....	6
3.4	verwendet Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	7
3.5	Grundbuchangaben.....	7
3.6	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	8
3.7	Fachliteratur	9
3.8	Annahme für die Wertermittlung.....	9
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
4.1	Lage	10
4.2	Lage, Gestalt und Form des Grundstücks	12
4.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
4.4	Privatrechtliche Situation.....	14
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	16
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	16
4.5.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	17
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	19
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	19
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	19
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
5.3	Verkehrswert (Marktwert)	23
6	Anlage	25
6.1	Übersichtskarten Lage	25
6.2	Flurkartenauszug.....	26
6.3	Grundbuchauszug	27
6.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	30
6.5	Bebauungspläne	31
6.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	31
6.7	- Auszug aus den Planungsunterlagen Marktstraße 1.....	32
6.7.1	A2300204.....	32
6.7.2	A2300205.....	33
6.7.3	A2300206.....	34

6.8	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung).....	35
6.9	Hochwassersituation	38
6.10	Denkmalschutz.....	38
6.11	Grenzabstandsflächenvereinbarung - Lageplan.....	40
6.12	Fotodokumentation.....	41

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Gebäudeart	unbebautes Grundstück
Wertermittlungsstichtag	26.04.2025
Qualitätsstichtag	26.04.2025
Ortstermin	26.04.2025
Nutzung	gemischtes Bauland
Grundstücksgröße	591 m ²
unbelasteter Bodenwert	198.000 €
BoG	0 €
belasteter Verkehrswert	rd. 198.000 €

2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	entfällt, freigelegtes Grundstück
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	siehe Punkt 4.5
Verdacht auf Hausschwamm	entfällt, freigelegtes Grundstück
Verdacht auf ökologische Altlasten	siehe auch Punkt 4.3
Zuständiger Kaminkehrer	entfällt
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	entfällt
Mieter bzw. Pächter	entfällt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	entfällt
Vorhandener Gewerbebetrieb	entfällt
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	entfällt
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	entfällt

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	freigelegtes Baulandgrundstück
Objektadresse	Marktstraße 1 86554 Pöttmes
Grundbuchangaben	Grundbuch von Pöttmes, Band 61, Blatt 2153
Katasterangaben	Gemarkung Pöttmes, Flurstück 154

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
--------------	---

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 25.02.2025 beauftragt, den Verkehrswert des oben genannten Grundstücks zu ermitteln.

3.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Wertermittlung: Im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag 26.04.2025

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. (ImmoWertV § 2 Abs.4)

Qualitätsstichtag 26.04.2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. (ImmoWertV § 2 Abs.5)

Tag der Ortsbesichtigung 26.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin Ron Hinz (Sachverständiger)

Anmerkung: Die betreibende Gläubigerin fehlte entschuldigt. Die Schuldnerin fehlte unentschuldigt.

3.4 verwendetet Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

betreibende Gläubigerin

- Planungsunterlagen zum Bauantrag A2200328
- Planungsunterlagen zum Bauantrag A2200329
- Planungsunterlagen zum Bauantrag A2200330

von der Schuldnerin:

- mündliche Auskünfte

von Sachverständigen wurde durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für dieses Gutachten herangezogen

- aktueller Flurkartenauszug
- aktueller Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus dem Bebauungsplan (Übersicht)
- Auskunft zur Stromversorgung
- Auskunft zur Gasversorgung
- Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
- Auskunft zum Hochwasser- und Lärmsituation
- Auskunft des Bauamtes der VG
- Lageplan zum Bauantrag A2300204 als Entwurf vom LRA
- Lageplan zum Bauantrag A2300205 als Entwurf vom LRA
- Lageplan zum Bauantrag A2300206 als Entwurf vom LRA
- Bewilligungsurkunde 1064/1990 vom Notar Vassel, Aichach
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung

3.5 Grundbuchangaben

Nachfolgend werden die Grundbuchangaben stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

Deckblatt:

<i>Amtsgericht:</i>	<i>Aichach</i>
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Pöttmes</i>
<i>Band:</i>	<i>61</i>
<i>Blatt:</i>	<i>2153</i>

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. des Grundstücks / bisherige Lfd. Nr. des Grundstücks

Lfd. Nr. 1/-

<i>Gemarkung:</i>	<i>Pöttmes</i>
<i>Flurstück-Nr.:</i>	<i>154</i>
<i>Lage:</i>	<i>Marktstraße 1</i>
<i>Nutzungsart:</i>	<i>Gebäude- und Freifläche</i>
<i>Größe:</i>	<i>591 m²</i>
<i>Zusatz:</i>	<i>1/1 Gemeinderecht</i>

Erste Abteilung:

Eigentümer

Schuldnerin

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. der Eintragung / Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1/1

Grenzabstandsflächenvereinbarung für den Freistaat Bayern, im Gleichrang wie 2/1 untereinander, gemäß Bewilligung vom 20.06.1990, eingetragen am 26.06.1990

lfd. Nr. 2/1

Grenzabstandsflächenvereinbarung für den jeweiligen Eigentümer vom Flst. Nr. 157, im Gleichrang wie 1/1 untereinander, gemäß Bewilligung vom 20.06.1990, eingetragen am 26.06.1990

lfd. Nr. 6/4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 5/25), eingetragen am 24.02.2025

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eingetragene Schuldverhältnisse, die im Grundbuchblatt verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

3.6 Wesentlich rechtliche Grundlagen

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212) geändert worden ist

BauGB: Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO: Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

ImmoWertA: Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

3.7 Fachliteratur

Recht und Belastungen in der Grundstücksbewertung – Kröll/ Hausmann, 5 Auflage 2015, Werner Verlag

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8 Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Grundstücksbewertung – Sprengnetter - Lehrbuch, Ergänzungslieferungen

GuG-Archiv digital - aktuell

Versteigerung und Wertermittlung – Stümpe/Tillmann, 2 Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Arbeitshilfen für die Praxis

3.8 Annahme für die Wertermittlung

Feststellungen in diesem Gutachten erfolgen auf Grund genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Behörden, am Ortstermin teilnehmenden Personen sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit bezüglich der Auskünfte wird unterstellt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden stichprobenartig auf ihre Plausibilität geprüft.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

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 Bayern.

Mit seiner anderthalb Jahrtausend alten Geschichte gehört der Markt Pöttmes zu den ältesten Kulturstätten in Oberbayern. Aufgrund vorgeschichtlicher Forschungen weiß man jedoch, dass der Ort schon in der Jungsteinzeit und in der folgenden Bronzezeit, etwa 2000 vor Christi besiedelt war. Urkundlich wird Pöttmes erstmals um das Jahr 820 erwähnt. Im Hochmittelalter verkaufte 1280 der Graf Bertold die Vogtei über das Dorf Bettmos an Hiltprant von Gumpenberg. Seitdem ist die Ortsgeschichte bis zum heutigen Tage aufs engste mit der freiherrlichen Familie von Gumpenberg verbunden, die zu den ganz wenigen Familien in Bayern zählt, die 700 Jahre hindurch immer am selben Platz geblieben sind. 1324 erhielt Pöttmes das Marktrecht.

Im Laufe des Dreißigjährigen Krieges, dem spanischen (1704) Erbfolgekrieg, dem österreichischen (1745) Erbfolgekrieg und napoleonischen Kriege Anfang des 19. Jahrhunderts zogen die Truppen aller Kriegsparteien immer wieder durch den Ort und zogen diesen in Mitleidenschaft.

Mit der Entwicklung des überregionalen Verkehrs, Mitte des 19. Jahrhunderts, erhielt der Markt Pöttmes keinen Eisenbahnanschluss, was die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Ortes bremste. 1910 erfolgte die Elektrifizierung der Markt, 1928 wurde das Wasserleitungsnetz fertig gestellt.

Nach dem zweiten Weltkrieg zogen viele Flüchtlinge und Evakuierte nach und durch Pöttmes. Um der Wohnungsnot Abhilfe zu schaffen, wurden neuen Wohngebiete erschlossen. Ferner entstand die Kanalisation, die Kläranlage, man baute neue Straßen und erweiterte die Wasserversorgung. 1964 erfolgte der Neubau der Volksschule, dem sich 1969 ein Anbau anschloss. Zwischen 1977 bis 1990 entstanden der Kindergarten, die neue Kläranlage, die Umgehungsstraße, die Schulsportanlage und das Feuerwehrgerätehaus. Von 1992 bis 1996 wurden die Wohngebiete "Dr.-Franz-Hefe-straße" und "Schillerstraße" erschlossen.

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.

Makro-Lage

Bundesland	Bayern 70.542 km² ca. 13.400.000 Einwohner
Landeshauptstadt	München ca. 1.500.000 Einwohner
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Aichach-Friedberg 780 km² ca. 134.000 Einwohner
Gemeinde	Pöttmes
Einwohner	ca. 7.500 Einwohner
Nächstgelegene Städte / Gemeinden	Südwesten – Augsburg ca. 30 km Nordosten – Ingolstadt ca. 40 km Süden – Aichach ca. 20 km Norden – Neuburg an der Donau ca. 20 km Nordwesten – Donauwörth ca. 35 km Südosten – Schrobenhausen ca. 15 km
Anbindung / Verkehrsnetz	Bundesstraße Nördlich – B 16 - Donauwörth - Neuburg a.D. - Ingolstadt Westlich – B 2 – Donauwörth - Augsburg Süden – B 300 - Augsburg – Aichach - Ingolstadt Autobahn Süden – A 8 München – Augsburg - Stuttgart Flughafen München (ca. 70 km)
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNP)	Bahnhof kein Anschluss Bus täglicher Linienverkehr

Mikro-Lage

Lage der Gemeinde im Landkreis	Nördlich im Landkreis
Lage des Grundstücks im Ort	Ortsmitte
Schulen	Grund- und Mittelschule, Wirtschaftsschule Realschule, Gymnasium, FOS, BOS in Aichach
Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs in Ort
ärztliche Versorgung	Allgemeinmediziner und einige Fachärzte in Ort Krankenhaus in Aichach

4.2 Lage, Gestalt und Form des Grundstücks

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. Der Sachverständige berücksichtigt dieses in angemessener Weise unter Punkt 5.1 Bodenwertermittlung.

Die nähere Umgebung ist von Wohnbebauung und Kleingewerbe geprägt. Nordwestlich grenzt das Bewertungsgrundstück an ein Wohngrundstück, nordöstlich befindet sich ein Geschäftshaus. Südöstlich verläuft die Marktstraße, westlich befindet sich die Straße Am Graben mit einem öffentlichen Parkplatz.

Die nördliche und nordwestliche Grundstücksgrenze ist durch Grenzbebauung (Geschäftshaus und Mauern) geprägt. Die südwestliche und östliche Flurstücksgrenze ist ohne Einfriedung. An der Grundstücksseite zur Straße Am Graben befinden sich noch alte Fundamente des ehemaligen Bauernhauses.

In einer Entfernung von ca. 50 m ist nördlich der Schimmelwiesbach. Dieser ist in weiten Teilen im Ortskern verrohrt. Der südlich verlaufende Lambrechtsbach vereinigt sich zusammen mit den Schimmelwiesbach im Südosten von Pöttmes zum Leichangergraben. Beeinträchtigungen wegen Hochwasser gibt es gemäß dem Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft nicht.

Das Flurstück 154 ist unregelmäßig zugeschnitten und hat die Form eines Fünfecks. Die längste Seite ist 42 m lang, die kürzeste 25 m und die größte Breite ist 20 m breit, die kleinste 14 m. Die Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 591 m² angegeben. Durch die Grundstücksform ist die bauliche Auslastung des Grundstücks eingeschränkt. Der Sachverständige berücksichtigt die Form des Flurstücks in angemessener Weise unter Punkt 5.1 Bodenwertermittlung.

4.3 Erschließung, Baugrund etc.

Auf dem Bewertungsobjekt stand, gemäß der Schuldnerin, ein altes Bauernhaus mit Nebengelass. Das Baujahr ist unbekannt. Mit Erwerb des Grundstücks wurde das Gebäude abgerissen und das Flurstück 154 freigelegt.

Im Osten und Südosten grenzt das Flurstück an die Marktstraße. Die Straße besteht aus bituminösem Belag mit einseitigen, auf Höhe des Bewertungsgrundstücks, beidseitigen Gehweg mit Bord und Straßenbeleuchtung. Die Gehwege wurden mit Asphalt und in Kleinpflaster ausgeführt. Die Straßenoberfläche ist an einigen Stellen ausgebessert worden.

Im Südwesten begrenzt das Flurstück die Straße Am Graben. Die Straße besteht aus bituminösem Belag ohne Gehweg und mit Straßenbeleuchtung. Auf Höhe des Unteren Tors befinden sich links und rechts der Straße jeweils 8 öffentliche PKW-Stellplätze. Die Stellplätze wurden mit Kleinpflaster ausgebaut.

An der südlichsten Grundstücksecke befindet sich ein Verkehrsknotenpunkt in den sich die Schrobenhausener Straße, Aichacher Straße, Marktplatz, Am Graben und Marktstraße treffen. Dieser Bereich wurde in den letzten Jahren zeitgemäß ausgebaut.

Die Erschließung des Bewertungsgrundstück mit Strom erfolgt mit Erdverkabelung im Gehweg auf der westlichen Seite der Marktstraße in das öffentliche Netz. Ebenfalls liegen hier die Anschlüsse für die Trinkwasserleitungen. Die Entsorgung des Abwassers und Regenwassers erfolgt über die Straßenmitte der Straße Am Garben. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers wird über das öffentliche Netz realisiert. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Marktstraße und Am Graben.

Gemäß Bauamt der VG Pöttmes gibt es in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt keine Fernwärmeversorgung. Es sind diesbezüglich auch in naher Zukunft keine geplant. Nach Auskunft des Gasnetzbetreiber liegen in der unmittelbaren Nähe zum Bewertungsobjekt keine Gasversorgung vor.

Der Telefonanschluss und Internet können an das öffentliche Netz angeschlossen werden. Der Ausbau von Glasfaserkabel für Pöttmes ist in Vorbereitung bzw. teilweise in der Umsetzung. In der unmittelbaren Umgebung des Bewertungsobjekts wurde mit dem Ausbau noch nicht begonnen. Weitere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.

In Pöttmes und seiner näherer Umgebung sind kein Hochwasser- und Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der VG liegen keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz vor. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinen ausgewiesenen wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche erfolgt in einem Maßstabsbereich von ca. 1:9 000 bis 1:750 000.

Der Baugrund wird als gewachsener, normal tragfähiger Baugrund bewertet. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der Gemeinde sind in der Umgebung des Bewertungsgrundstück derzeit keine schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt.

Dem Landratsamt Aichach-Friedberg sind ebenso keine schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten auf dem Grundstück bekannt. Das Flurstück 154 in der Gemarkung Pöttmes ist nicht im Altlastenkataster erfasst.

Auf Nachfrage des Sachverständigen wegen einer Aussage der Schuldnerin wegen einer Bodenverunreinigung durch die angrenzende ehemalige Wäscherei auf dem Nachbargrundstück hat das Landratsamt Abt. Immissionsschutz / Abfall- und Bodenschutzrecht folgendes mitgeteilt:

„Dem Sachverständigen wurde erläutert, dass der Gerichtsbeschluss sich nur auf das zu begutachtende Grundstück bezieht und nicht auf die Nachbargrundstücke. Soll zu diesen auch Auskunft erteilt werden, wären Vollmachten der jeweiligen Eigentümer erforderlich. Alternativ könnten diese auch vom Landratsamt Aichach-Friedberg angeschrieben und um Einverständnis gebeten werden, wenn er das wünscht. Je nach Antwort müsste dann über evtl. Einwände förmlich entschieden werden. Dieses Vorgehen sei aber zeitaufwändig und bei Verkehrswertgutachten unüblich, da die Sachverständigen immer nur auf das jeweilige Grundstück abstellen.“

Der Sachverständige bestätigte dies und gab an, nur nachgefragt zu haben, weil der bisherige Eigentümer der Flst. 154 von einer Sanierung auf den Nachbargrundstücken (Bodenaustausch) gesprochen und sich gewundert hat, warum sein Grundstück nicht im Altlastenkataster geführt ist. Im Grunde reicht ihm (der Sachverständige) aber die Auskunft, dass für das Grundstück 154 derzeit kein Altlastenverdacht besteht, weil dieses nicht im Altlastenkataster geführt ist. Sollte es also Sanierungsmaßnahmen auf den Nachbargrundstücken gegeben haben, haben diese offensichtlich nicht dazu geführt, dass das Grundstück ins Altlastenkataster aufgenommen und ebenfalls untersucht wurde. Dies werde von den beteiligten Fachleuten (Sachverständiger § 18 BBodSchG, Wasserwirtschaftsamt etc.) bei Altlastenuntersuchungen regelmäßig geprüft und beurteilt. U.E. würden ohnehin nur konkrete Untersuchungen auf dem gegenständlichen Grundstück eine belastbare Aussage zu dort vorliegenden Verunreinigungen rechtfertigen, da man auch bei einer negativen Altlastenauskunft nicht davon ausgehen kann, dass ein Grundstück in jedem Fall altlastenfrei ist. Diese haben aber unseres Wissens bislang nicht stattgefunden.

Falls der ET also hierzu einen konkreten Verdacht für sein Grundstück hat, wäre das die sicherste Möglichkeit dem nachzugehen. Lt. dem Sachverständigen müsste diese dann vom Gericht angeordnet werden, ihm reicht die Aussage, dass derzeit kein Altlastenverdacht besteht (kein Eintrag im Altlastenkataster).“

Für das zu bewertende Grundstück wird daher die völlige Altlastenfreiheit unterstellt. Ggf. bestehende Altlasten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Vom Sachverständigen wird in diesem Zusammenhang explizit auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)¹ hingewiesen, insbesondere darauf, dass

- der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern zu sanieren und Gefahren abzuwehren;
- der frühere Eigentümer auch nach Eigentumsübergang zur Sanierung unter Maßgabe des § 4 Absatz 6 Bundes-Bodenschutzgesetz verpflichtet sein kann;
- eine Verpflichtung zum Wertausgleich bestehen kann.

4.4 Privatrechtliche Situation

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug von Pöttmes, Band 61, Blatt 2153, geändert am 24.02.2025, Ausdruck vom 20.03.2025 vor.

Bestandsverzeichnis –

Gemarkung:	Pöttmes
Flurstück-Nr.:	154
Lage:	Marktstraße 1
Nutzungsart:	Gebäude- und Freifläche
Größe:	591 m ²
Zusatz:	1/1 Gemeinderecht

Gemeinderecht:

Auszug aus der Stellungnahme der Markt Pöttmes:

„...leider haben wir zu dem angefragten Gemeinderecht keinerlei Unterlagen finden können. Ein Flurstück 380 (Gemarkung Pöttmes) existiert laut unseren Unterlagen nicht bzw. nicht mehr, das Grundstück Flur Nr. 761 (Gemarkung Pöttmes) ist nicht im Eigentum des Marktes Pöttmes. Vermutlich wird sich nicht mehr nachvollziehen lassen, worum es sich handelt, sofern der Eigentümer keine Kenntnis davon hat.“

Die Schuldnerin hat telefonisch ausgeführt, dass ihr das Gemeinderecht nicht bekannt ist bzw. ein solches ausgeübt wird.

Gemäß Artikel 80 Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz der Gemeindeordnung (GO) sind Nutzungsrechte nur begründet, „wenn ein besonderer Rechtstitel vorhanden ist“. Da es bei dem Nutzungsrecht für das Grundstück Gemarkung Pöttmes, Flurstück 154 an einem speziellen Rechtstitel fehlt, handelt es sich nach herrschender Rechtsauffassung um sog. „Herkommensrechte“, die bei Errichtung des Grundbuchs in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bereits bestanden und nicht in Abteilung 3 – Rechte und Belastungen des Grundstücks – sondern nur in den Beschrieb des jeweiligen begünstigten Grundstückes

aufgenommen wurden. Die Gemeinderechte stehen somit nur nachrichtlich im Grundbuch. Diese nachrichtliche Aufführung begründet keinen tatsächlichen Anspruch bzw. stellt keinen Rechtstitel dar.

Nachdem ein Rechtstitel im vorliegenden Fall nicht vorliegt, könnte ein Nutzungsrecht nur begründet sein, wenn gemäß Art. 80 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 GO „das Recht mindestens seit dem 18.01.1922 ununterbrochen Kraft Rechtsüberzeugung ausgeübt wird“.

Da die Schuldnerin das Gemeinderecht nicht mehr ausgeübt hat und der Gemeinde eine Ausübung nicht bekannt ist, sind die Nutzungsrechte erloschen. Eine ununterbrochene Ausübung eines Nutzungsrechtes ist somit ausgeschlossen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund fehlender Rechtstitel sowie Nichtvorliegen einer ununterbrochenen Nutzung des angeführte Gemeinderecht für das Anwesen Marktstraße 1 in Pöttmes gemäß Art. 80 Abs. 2 GO untergegangen, d.h. erloschen ist. Das Recht auf Ausübung des Gemeinderechtes wurde somit verwirkt. Nachdem gemäß Art. 80 Abs. 1 GO erloschene Grundrecht nicht neu begründet werden können, besteht kein Rechtsanspruch auf ein Gemeinderecht für das Bewertungsgrundstück.

Der Sachverständige empfiehlt hier eine Grundbuchbereinigung gemäß Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) für den Eigentümer des Flurstücks 154 in der Gemarkung Pöttmes.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragung / Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1/1

Grenzabstandsflächenvereinbarung für den Freistaat Bayern, im Gleichrang wie 2/1 untereinander, gemäß Bewilligung vom 20.06.1990, eingetragen am 26.06.1990

lfd. Nr. 2/1

Grenzabstandsflächenvereinbarung für den jeweiligen Eigentümer vom Flst. Nr. 157, im Gleichrang wie 1/1 untereinander, gemäß Bewilligung vom 20.06.1990, eingetragen am 26.06.1990

lfd. Nr. 6/4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 5/25), eingetragen am 24.02.2025

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eingetragene Schuldverhältnisse, die im Grundbuchblatt verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Sonstige Rechte und Lasten

Andere nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten

Im Grundbuch Zweite Abteilung ist eine Grenzabstandsflächenvereinbarung für den Freistaat Bayern und den jeweiligen Eigentümer vom Flst. Nr. 157, im Gleichrang untereinander, gemäß Bewilligung vom 20.06.1990, eingetragen. Diese ist nicht Gegenstand dieser Bewertung. Es wird deshalb nur nachrichtlich darstellt.

Auszug aus der Bauabstandsflächen-Dienstbarkeit vom 20.06.1990 vom Notar Vassel, Aichach

Die nach Art. 6 Abs. 5 BayBO fehlende Abstandsfläche bei dem Bauvorhaben der Frau xxxx über den Anbau eines Warteraumes für eine Arztpraxis auf dem Grundstück Flst. 157 der Gemarkung Pöttmes wird in einer Länge von 6,00 Meter und einer Tiefe von 3 Meter auf das Grundstück Flst. 154 übertragen. Die übertragene Abstandsfläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Die betroffene Grundstücksfläche ist im beigehefteten Lageplan ohne genaue Beachtung des Maßstabs gelb eingezeichnet. Der Lageplan wurde den Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt und wird von ihnen hiermit genehmigt. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks ist verpflichtet, bei Veräußerungen von Teilflächen aus dem dienenden Grundstück die Freigabe dieser Teilfläche bei einem Notar zu unterzeichnen, soweit die Teilfläche von der Bebauungsbeschränkung nicht berührt, werden. Die anfallenden Kosten, soweit die Kosten entsprechender Freigabeerklärung des Freistaates Bayern, ferner die Kosten des Vollzugs dieser Freigabeerklärung im Grundbuch, hat der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu tragen.

Die Eintragung der vorstehend bestellten Dienstbarkeit im Grundbuch im Gleichrang untereinander am nächstoffener Rangstelle wird bewilligt und beantragt.

Die Bewilligten wurden vom Notar darauf hingewiesen, dass die mit vorliegender Urkunde übertragene Abstandsfläche nicht auf die gesetzliche Abstandsfläche angerechnet wird. Sie wurden ferner darauf hingewiesen, dass eine Abstandsfläche möglicherweise entfällt, soweit an ein vorhandenes Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angebaut werden darf oder muss. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet sich, mit dem unter Abschnitt III näher bezeichneten Bauvorhaben die gemeinsame Grundstücksgrenze auszubauen. Er räumt hiermit dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks das Recht ein, seinerseits an das geplante Gebäude im Wege des Grenzausbaus anzubauen, soweit dies nach baurechtlichen Bestimmungen möglich und zulässig ist, und etwa vom Landratsamt als Baubehörde verlangte Dienstbarkeit zu bestellen. Außerdem verpflichtet er sich, einer Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstandsfläche bei einem etwaigen Bauvorhaben des Eigentümers des dienenden Grundstücks zuzustimmen, soweit dies als Ausnahme von der gesetzlichen Regel vom Landratsamt als Baubehörde genehmigt wird. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet sich, die vorstehend eingetragenen Verpflichtungen auch einem etwaigen Rechtsnachfolger mit einer entsprechenden Weiterübertragungsverpflichtung aufzuerlegen.

Die Kosten dieser Urkunde und ihren grundbuchamtlichen Vollzug trägt der Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Der Gemeinde und dem Landratsamt sind keine weiteren Eintragungen über Baulasten bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Denkmalschutz

Denkmäler, Ensemble und Bodendenkmäler sind für den Ortskern von Pöttmes umfangreich ausgewiesen.

In der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjektes befinden sich Baudenkmäler und Ensembles.

Baudenkmal: Kartierung der bekannten Baudenkmäler nach Art.1 Abs.2 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste). Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von der Kartierung und der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste ab. Auch Objekte, die nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein, wenn sie die Kriterien nach Art.1 BayDSchG erfüllen. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art.6 BayDSchG notwendig.

Ensemble: Ensembles sind Mehrheiten von baulichen Anlagen nach Art.1 Abs.3 und Art.2 BayDSchG (Denkmalliste) deren Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltungswürdig ist. Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von der Kartierung und der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste ab. Auch Objekte, die nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein, wenn sie die Kriterien nach Art.1 BayDSchG erfüllen. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art.6 und Art.7 BayDSchG notwendig.

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.

Bodendenkmäler: Kartierung der bekannten Bodendenkmäler nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG (Denkmalliste). Die Zahl der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmäler kann höher sein. Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von der Kartierung und der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste ab. Auch Objekte, die nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein, wenn sie die Kriterien nach Art.1 BayDSchG erfüllen. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art.7 BayDSchG notwendig.

Benehmen: Das "Benehmen" im Kontext des Denkmalschutzgesetzes bezieht sich auf eine Form der Beteiligung und Kooperation, besonders bei der Eintragung von Denkmälern in die Denkmalliste. Die Denkmalbehörde nimmt dabei das Benehmen der Gemeinde oder anderer zuständiger Stellen (wie z.B. des Heimatpflegers) ein, um sicherzustellen, dass die Eintragung im lokalen Kontext angemessen ist.

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.

Ein Abschlag für die Wartezeit bzw. ein Risikoabschlag lässt sich nicht pauschal festlegen. Hier müssen weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen angestellt werden. Diesbezügliche Wertansätze sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Das ist aber nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

4.5.2 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).

Auszug aus §34 BauGB

„(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“

Beim Bauamt des Landkreises Aichach-Friedberg liegt ein Bauantrag der Schuldnerin vor.

Auf dem Grundstück sind ein Zweifamilienhaus und zwei Doppelhaushälften mit je 2 Wohneinheiten genehmigt worden. Die neu erteilten Bescheide vom 10.08.2023 ändern die bereits mit Bescheid vom 18. und 19.07.2022 genehmigte Vorhaben.

Auszug aus dem Bescheid A2300204

Vorhaben zu A2200328, Änderung vom Einfamilienhaus mit Doppelgarage zum Zweifamilienhaus mit Doppelparker und Stellplatz vom 10.08.2023

„Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sowie die eingetragenen Prüfvermerke sind Bestandteil dieses Bescheides. Die Prüfvermerke sind einzuhalten.

Die planerisch dargestellten 3 Kraftfahrzeugabstellplätze sind spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Anlage herzustellen.

Diese Stellplätze müssen dem Vorhaben auf Dauer zur Verfügung stehen und dürfen nicht zweckfremd genutzt werden.

Die Tekturgenehmigung setzt keine neue vierjährige Geltungsdauer der Genehmigung für das gesamte Vorhaben in Lauf. Vielmehr gilt die Tekturgenehmigung nur solange die Geltungsdauer der Baugenehmigung läuft.“

Auszug aus dem Bescheid A2300205

Vorhaben zu A2200329, Änderung der Doppelhaushälfte (Süd-West) zum Zweifamilienhaus mit Doppelparker und Stellplatz vom 10.08.2023

„Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sowie die eingetragenen Prüfvermerke sind Bestandteil dieses Bescheides. Die Prüfvermerke sind einzuhalten.

Die Auflagen und Hinweise der Erstgenehmigung vom 18.07.2022, AZ 2200329 gelten im vollen Umfang weiter, soweit sie nicht durch diese Genehmigung geändert worden sind.

Die planerisch dargestellten 3 Kraftfahrzeugabstellplätze sind spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Anlage herzustellen.

Diese Stellplätze müssen dem Vorhaben auf Dauer zur Verfügung stehen und dürfen nicht zweckfremd genutzt werden.

Die Tekturgenehmigung setzt keine neue vierjährige Geltungsdauer der Genehmigung für das gesamte Vorhaben in Lauf. Vielmehr gilt die Tekturgenehmigung nur solange die Geltungsdauer der Baugenehmigung läuft.“

Auszug aus dem Bescheid A2300206

Vorhaben zu A2200330, Änderung der Doppelhaushälfte (Süd-West) zum Zweifamilienhaus mit Doppelparker und Stellplatz vom 10.08.2023

„Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen sowie die eingetragenen Prüfvermerke sind Bestandteil dieses Bescheides. Die Prüfvermerke sind einzuhalten.

Die Auflagen und Hinweise der Erstgenehmigung vom 18.07.2022, AZ 2200329 gelten im vollen Umfang weiter, soweit sie nicht durch diese Genehmigung geändert worden sind.

Die planerisch dargestellten 3 Kraftfahrzeugabstellplätze sind spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Anlage herzustellen.

Diese Stellplätze müssen dem Vorhaben auf Dauer zur Verfügung stehen und dürfen nicht zweckfremd genutzt werden.

Die Tekturgenehmigung setzt keine neue vierjährige Geltungsdauer der Genehmigung für das gesamte Vorhaben in Lauf. Vielmehr gilt die Tekturgenehmigung nur solange die Geltungsdauer der Baugenehmigung läuft.“

Inwieweit die erteilten Baugenehmigungen für eine neue Bebauung des Bewertungsgrundstück verwendet werden können oder sollen, muss individuell und Objektbezogen geprüft werden. Es ist auf die Geltungsdauer der Bescheide zu achten.

Der Sachverständige unterstellt grundsätzlich die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstück nach §34 BauGB.

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

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauland beitrags- und abgabefrei ist. Dem Sachverständigen sind keine abweichenden Aussagen bekannt. Weitere Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich, telefonisch bzw. mündlich eingeholt.

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsgrundstück ist ein freigelegtes Baulandgrundstück im Innenbereich der Markt Pöttmes. Eine Vermietung oder Verpachtung ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) zu ermitteln. Liegen keine geeignete Vergleichskaufpreise vor, können auch Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. In Ermangelung geeigneter Vergleichskaufpreise wird hier auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen. Das Bewertungsgrundstück muss jedoch noch um seine wertrelevanten Eigenschaften objektspezifisch angepasst werden. Das Bodenrichtwertverfahren ist eine bewährte Methode, die auch in der deutschen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **395,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	beitragsfrei
Nutzungsart	M (gemischte Baufläche)

Anmerkung zum Bodenrichtwert (Auszug aus der Bodenrichtwertauskunft)

Grundlage der Bodenrichtwerte sind hauptsächlich alle der Geschäftsstelle übersendeten und analysierten Kaufverträge nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2023 unter Berücksichtigung der weiteren Gesichtspunkte und Möglichkeiten nach § 14 der ImmoWertV 2021.

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstückmarkt ab.

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Denkmalrechtliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren sind im Landkreis derzeit nicht vorhanden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständig angepasst werden.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, dem Maß der baulichen Nutzung (z.B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 01.01.2024 zahlenmäßig nicht auswertbar. Sie sind daher individuell sachverständig zu bewerten.

In den einzelnen Bodenrichtwerten sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch enthalten. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sind z.B. Grunderwerb, Straßenbau, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Lärmschutz, Bepflanzung, Begrünung und erforderlicher naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf. Die Ver- und Entsorgungsleitungen nach Kommunalabgabengesetz (KGA) bis zur Grundstücksgrenze sind enthalten. Nicht enthalten sind die Kosten für Hauselektrizität, Fernmeldekabel, Erdgas und Stellplätze etc.

Bodenrichtwertanpassung

Das zu bewertende Grundstück bietet bezüglich seiner wertrelevanten Faktoren folgenden Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen:

Lage: Die Lage des Bewertungsgrundstück in der Bodenrichtwertzone ist als gut einzuschätzen. Das Flurstück liegt in der Ortsmitte von Pöttmes. Der Sachverständige sieht hier Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Größe: Bei Abweichungen der Grundstücksgröße von +/- 25% bleiben diese unberücksichtigt. Darüberhinausgehende Abweichungen werden mit einem Zu- bzw. Abschlag gewürdigt. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Zuschnitt und Form: Weicht die nutz- und bebaubare Form des Bewertungsgrundstück vom üblichen durchschnittliche Grundstücksform ab, ist dieses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Das Flurstück 154 ist unregelmäßig zugeschnitten und hat die Form eines Fünfecks. Die unregelmäßige Form des Grundstücks lässt nur eine eingeschränkte Bebaubarkeit zu. Der Sachverständige berücksichtigt dieses in angemessener Weise mit -5% des Bodenwerts.

Immissionen: Werden Grundstücke durch Immissionen wie Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen beeinträchtigt, ist dieses durch Abschläge zu berücksichtigen. Durch den Pendlerverkehr der Landstraße von Aichach nach Schrobenhausen und den Zugang zum Markt und der Verwaltungsgemeinschaft Pöttmes über die Straße Marktplatz konnte während des Ortstermins eine starke Lärmbestätigung festgestellt werden. Der Sachverständige berücksichtigt dieses in angemessener Weise mit -10% des Bodenwerts.

Erschließung: Beim dem Bewertungsgrundstück handelt es um normal erschlossenes Bauland. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat derzeit noch keine WGFZ-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet bzw. veröffentlicht. Für den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone wurde keine WGFZ definiert. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Konjunkturelle Entwicklung: Für das Bewertungsgrundstück und näheren Umgebung liegen dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von geeignete Vergleichskaufpreisen für unbebauten Grundstücke vor.

Im Landkreis Aichach-Friedberg ist seit 2024 eine Beruhigung der Immobilienpreise am Immobilienmarkt für Baulandpreise zu beobachten. Dieselbe Entwicklung wurde auch in angrenzenden Gutachterausschüssen registriert. Es wird daher auf die Anpassung der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungstichtag verzichtet bzw. mit 0% angegeben.

Boderwertermittlung zum Stichtag		26.04.2025	
Grundstücksgröße			
Flurstück	154	Gebäude- und Freifläche	591 m ²
Gesamte Grundstücksgröße		591	m ²
Bodenrichtwert			
Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte			
Nutzung	gemischte Baufläche	Erschließungssituation	ebf
Stichtag	01.01.2024		
Bodenrichtwert (BRW)	395 €/m ²	Sonstige:	
WGfZ:			
WGfZ-Anpassung			
Anpassung der WGfZ			
WGfZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient	
WGfZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient	
		Umrechnungsfaktor	1,00
Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung		395 €	
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:		0,0%	
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung		395,00 €	
Sonstige Anpassungen			
Lage	0,0%		0,00 €
Bodenbeschaffenheit	0,0%		0,00 €
Immissionen	-10,0%		-39,50 €
Orientierung	0,0%		0,00 €
Größe	0,0%		0,00 €
Zuschnitt	-5,0%		-19,75 €
Erschließungszustand	0,0%		0,00 €
Sonstige	0,0%		0,00 €
Summe sonstige Anpassungen	-15,0%		-59,25 €
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen (BRW)		335,75 €	
Bodenwert Gebäude- und Freiflächen		BRW x Grundstücksgröße	
		198.428 €	
Bodenwert des Grundstücks		198.428 €	

5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Für das Bewertungsobjekt wurden keine besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5.3 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts

Verkehrswert	
Bodenwert des Grundstücks	198.428 €
unbelasteter Verkehrswert	198.428 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
keine	0 €
belasteter Verkehrswert	198.428 €
belasteter Verkehrswert des unbebauten Grundstücks	rd 198.000 €

Der Verkehrswert des unbebauten belasteten Grundstücks beträgt rd. 198.000 €.

Unter Beachtung der wertbeeinflussenden Merkmale und bei
Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der

Verkehrswert des unbebauten belasteten Grundstücks

Gemarkung. Pöttmes - Flurstücksnummer 154
(Anschrift: Marktstraße 1, 86554 Pöttmes)

zum Wertermittlungstichtag 26.04.2025

festgelegt mit

rd. 198.000 €
=====

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 3-facher Ausfertigung erstellt.

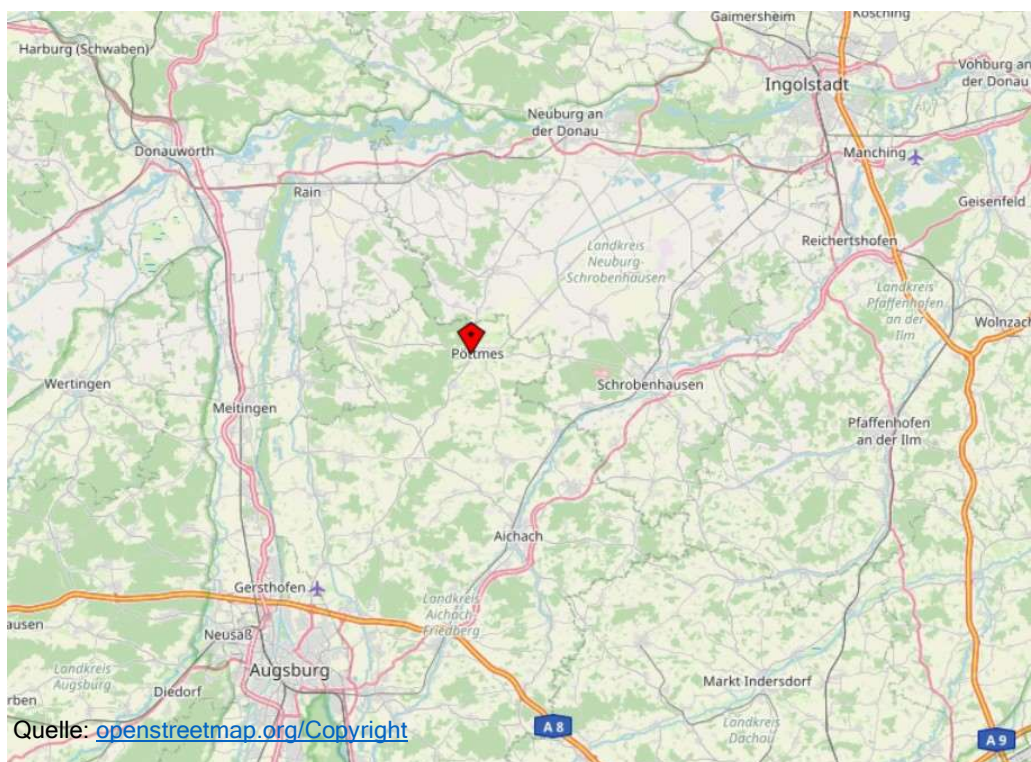
Meitingen, den 30.05.2025


Ron Hinz Dipl.-Ing (FH)
Sachverständiger für die Bewertung
von unbebauten und bebauten Grundstücken

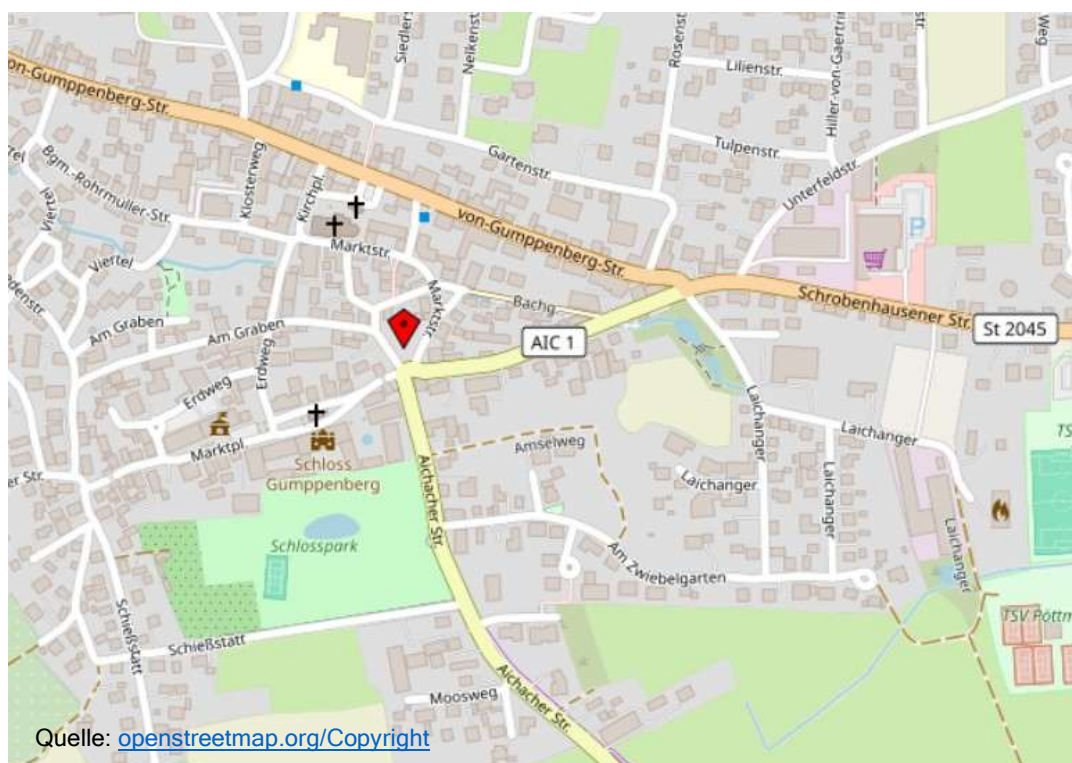


6 Anlage

6.1 Übersichtskarten Lage



Makro-Lage



Mikro-Lage

6.2 Flurkartenauszug



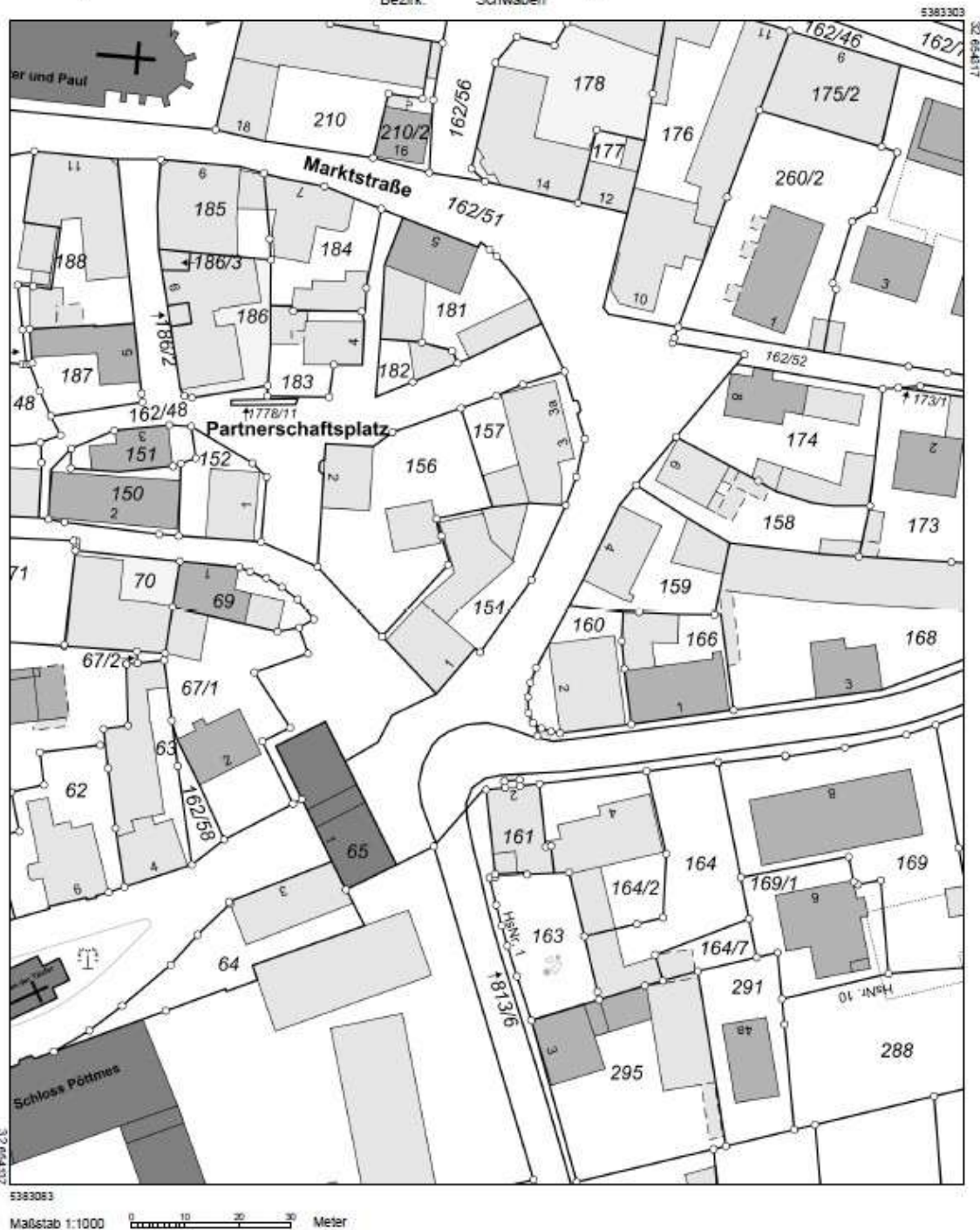
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aichach**
Münchener Straße 7
86551 Aichach

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 17.03.2025

Flurstück: 154
Gemarkung: Pöttmes

Gemeinde: Pöttmes
Landkreis: Aichach-Friedberg
Bezirk: Schwaben



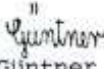
Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		Aichach Pöttmes		Band 6 1 Blatt 2 1 5 3		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe					
		Gemarkung (nur bei Abweichung zum Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²			
		a / b	c						
1	2	3		4					
1	-	154	Marktstraße 2	-	5	91			
			<u>Gebäude- und Freifläche</u>						
		<u>Gemeinderecht</u>	<u>zu einem ganzen Nutzanteil</u>						
2	-	380	Alter Krautgarten	-	2	70			
			<u>Landwirtschaftsfläche</u>						
3	-	761	An der Aichacher Straße	-	41	24			
			<u>Landwirtschaftsfläche</u>						
4	1	154	Marktstr. 1, Gebäude- und Freiflä- che		5	91			
			1/1 Gemeinderecht						

GS 122 Bay. 5. 1969

Aichach Pöttmes 2153 · Geändert am 24.02.2025 · Ausdruck vom 20.03.2025 · Seite 2 von 9

Zweite Abteilung:

Amtsgericht Grundbuch von		Aichach Pöttmes	Band 6 1 Blatt 2 1 5 3	Zweite Abteilung	Einschlagbogen 1
Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1 2	1 1	Grenzabstandsflächenvereinbarung für den Freistaat Bayern; den jeweiligen Eigentümer von Flst.Nr. 157; im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligung vom 20.06. 1990; eingetragen am 26.06.1990.  Klein  Güntner			
6	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 5/25); eingetragen am 24.02.2025. Jakob			

GS 124 Bay. 3. 1997

Aichach Pöttmes 2153 - Geändert am 24.02.2025 - Ausdruck vom 20.03.2025 - Seite 6 von 9

6.4 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

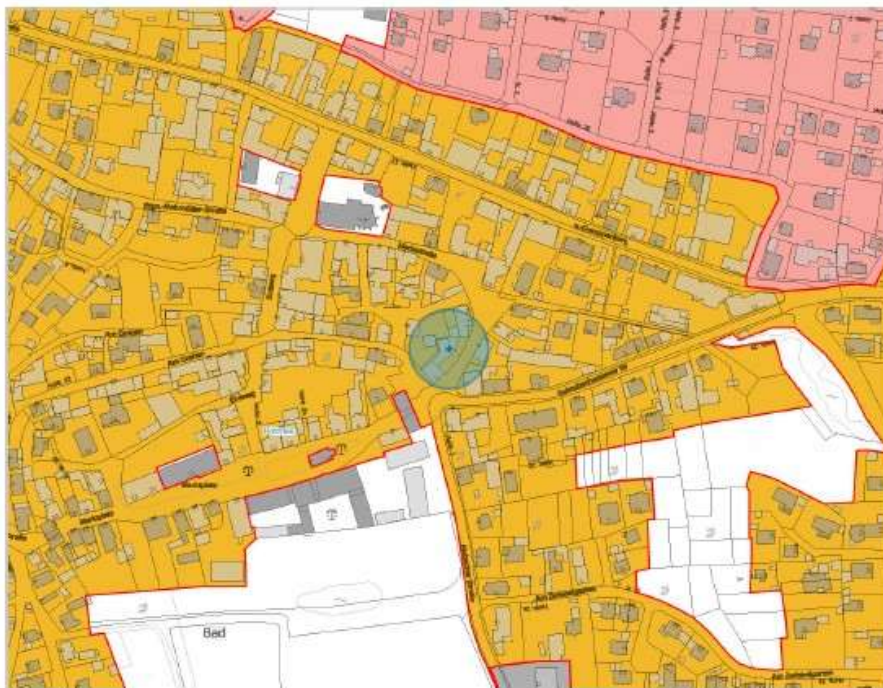
Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Flurstück):
Gemarkung Pöttmes (097406), 154/0

**GUTACHTERAUSSCHUSS DES LANDKREISES
AICHACH-FRIEDBERG**
Landratsamt Aichach-Friedberg
Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Münchener Str. 9
86551 Aichach

Tel. 08251 / 92-311

gutachterausschuss@lra-aic-fcb.de



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte und nicht gleich zu setzen mit Verkehrswerten einzelner Objekte.

Legende zur Bodenrichtwertkarte

- Gesuchte Adresse/Flurstück
- Grenze BRW-Zone
- Gemeindegrenze
- Bestandsgebäude
- Flurallassgrenze
- Bodennutzungsverfahren
- Wohnbaufläche
- Mischgebiete
- Gewerbegebiete
- Kleingartenfläche
- Ackerland und Grünland
- Sondergebiete: Flugplätze
- Sondergebiet für Erholung, Campingplätze

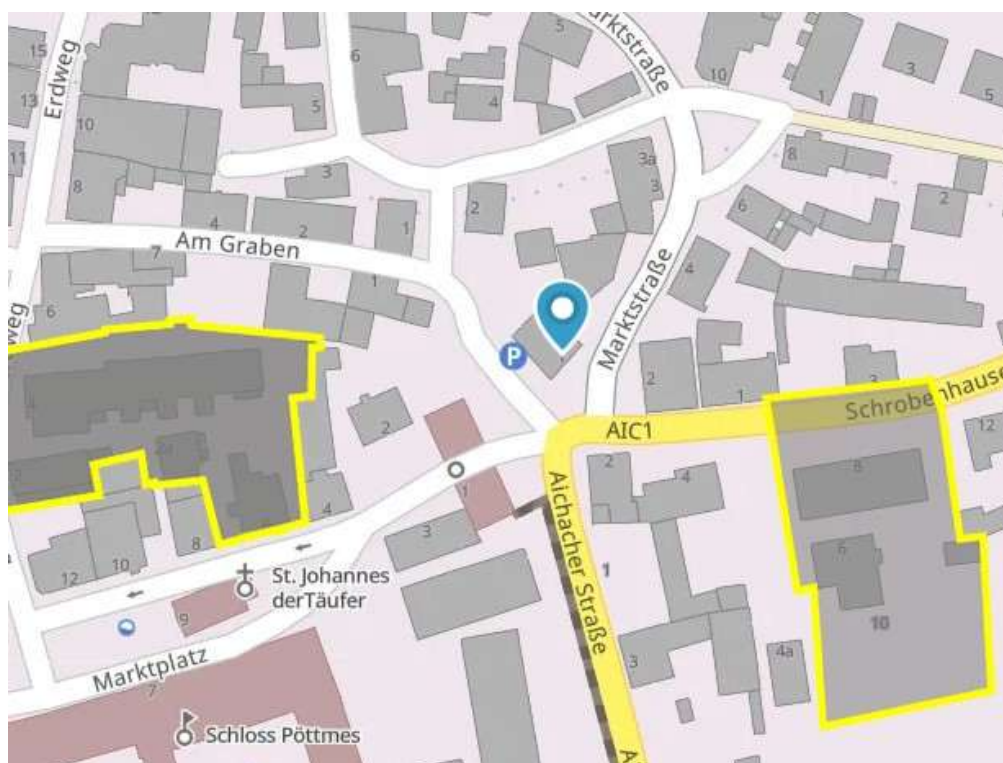
- 100 Bodenrichtwert in €/m²
- Entwicklungszustand**
- B Baureifes Land
- LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF sonstige Flächen
- Zonennummer**
z.B.: 11561199
siehe Erläuterung zur Zonennummer
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**
siehe Erläuterung zur Zonennummer

- Art der Nutzung**
- A Acker
- CA Campingplatz
- EP Flugplatz
- G Gewerbliche Baufläche
- GR Grünland
- M Gemischte Baufläche
- KGA Kleingartenfläche
- SE Sondergebiet für Erholung (S10 BauNVO)
- SC sonstige Sondergebiete
- W Wohnbaufläche

- Ergänzung zur Nutzungsart**
- ASB Außenbereich
- EFH Einfamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- WG Wohnkerngebiete
- LAD Läden
- Weitere Merkmale**
- Mg Zusätzliche Bezeichnung im Gemeindebereich Pöttmes für die Lage im Denkmalschutz

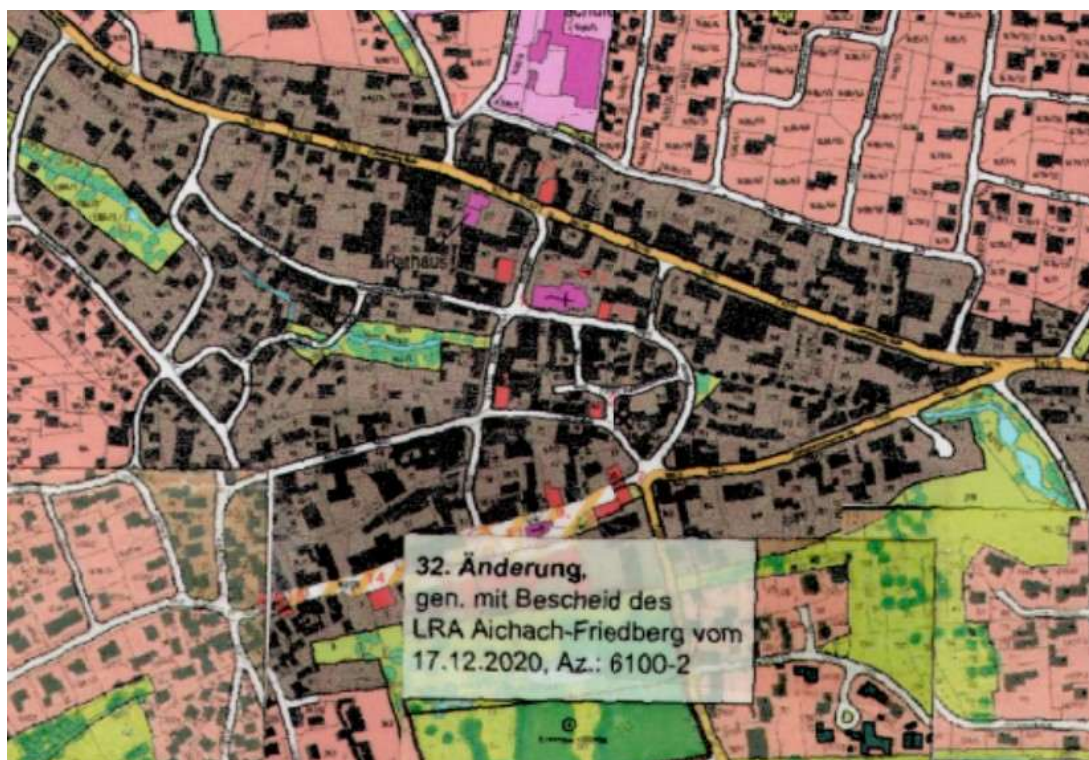
Zone 11561199		Bodenrichtwert: 395 €/m²	
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)			
Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -			
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei			
Art der Nutzung: M		Ergänzung zur Art der Nutzung: -	
Bauweise: -		Geschosszahl: -	
		Wertrelevante Geschossflächenzahl: -	
Grundflächenzahl: -		Baumassenzahl: -	
		Tiefe: -	
Fläche: -		Breite: -	
		Grünlandzahl: -	
Bemerkung: Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.6, 1.7			

6.5 Bebauungspläne



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

6.6 Auszug aus dem Flächennutzungsplan



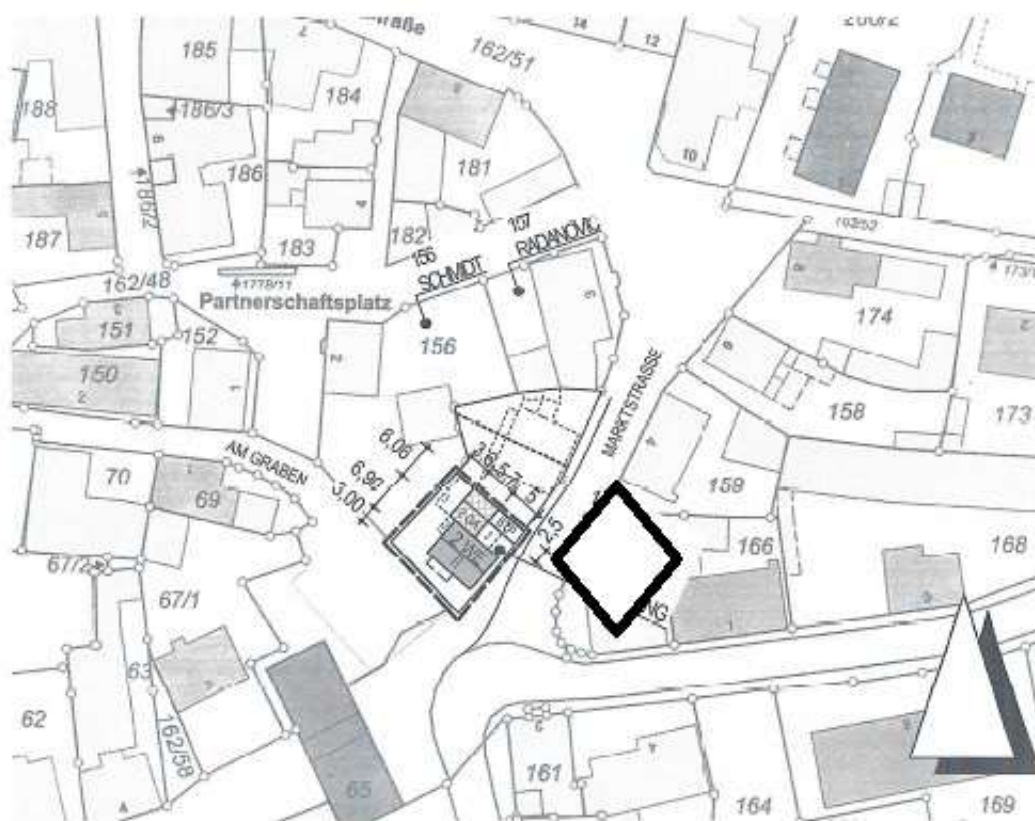
6.7 - Auszug aus den Planungsunterlagen Marktstraße 1

6.7.1 A2300204

LAGEPLAN

M = 1 : 1000

GEMEINDE MARKT PÖTTMES
GEMARKUNG PÖTTMES



1. TEKTUR

AUSTAUSCHPLAN

M = 1 : 100

BAUVORHABEN

EINFAMILIENHAUS MIT DOPPELGARAGE
ZU ZWEIFAMILIENHAUS MIT ZWEI GARAGEN

Eingang

BAUORT

MARKTSTRASSE 1
86554 PÖTTMES

22. Juni 2023

Landrat Herr Michael-Friedberg
Untere Bauaufsichtsbehörde

GEMARKUNG
FLURNUMMER

PÖTTMES
154 / TEIL

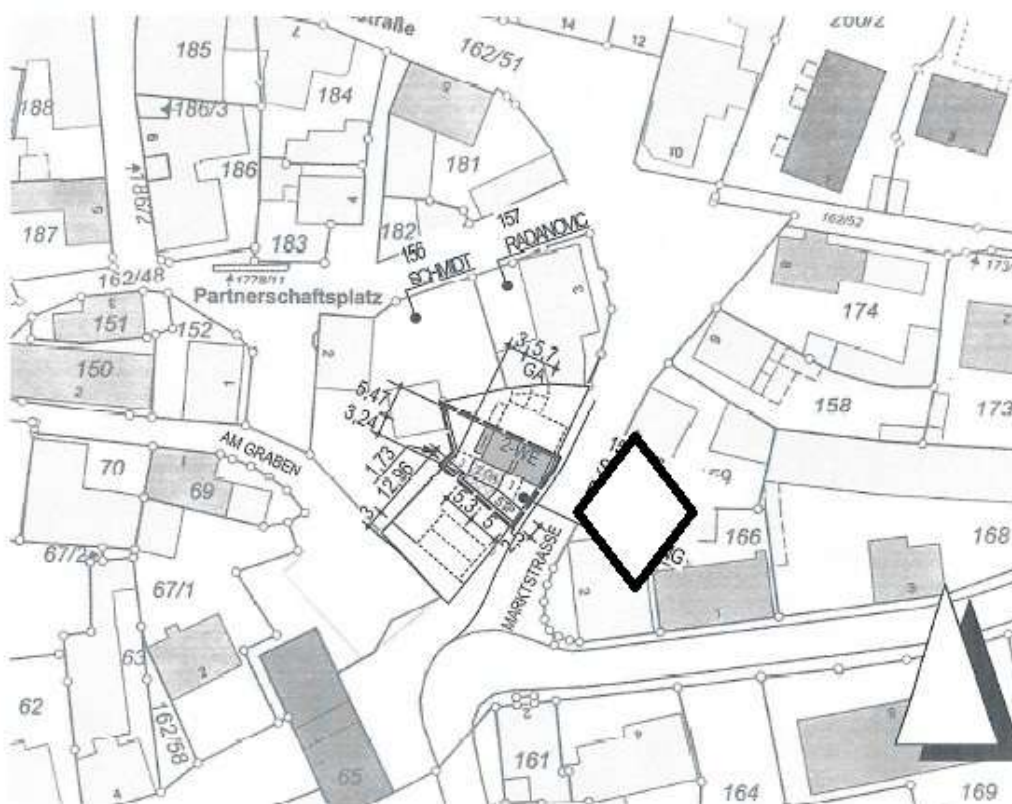
6.7.2 A2300205

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 Althach-Friedberg
Untere Bauaufsichtsbehörde

GEMARKUNG
FLURNUMMER

PÖTTMES
154 / TEIL

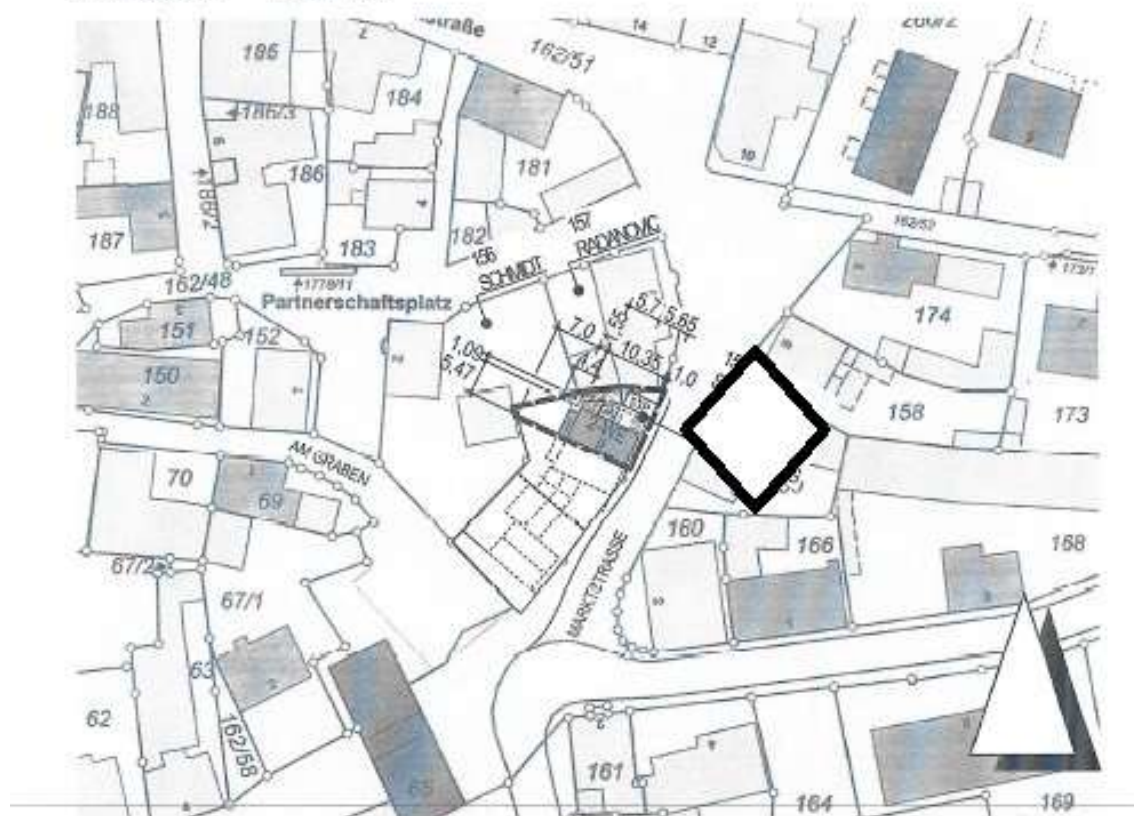
6.7.3 A2300206

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

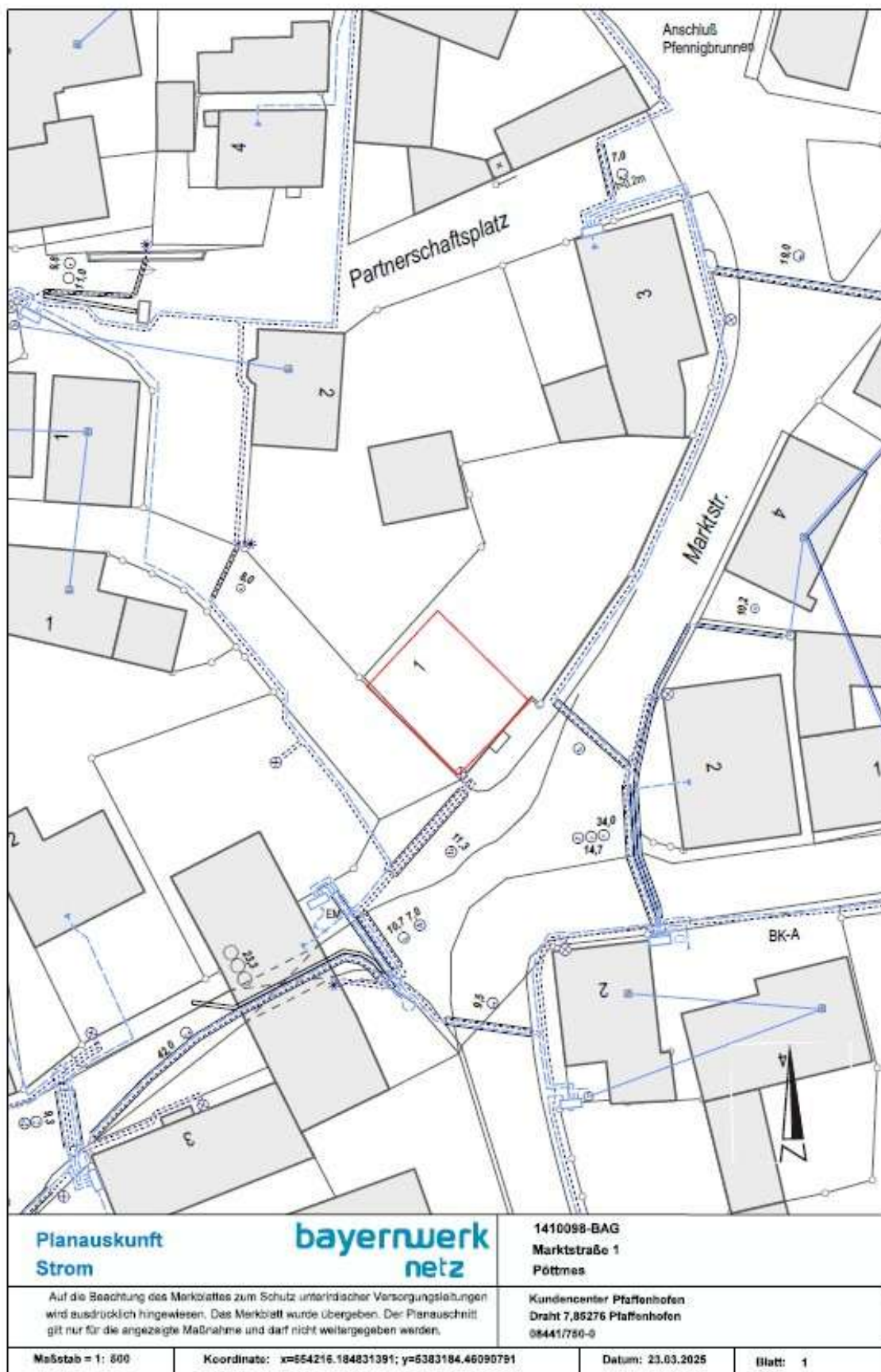
GEMARKUNG
FLURNUMMER

PÖTTMES
154 / TEIL

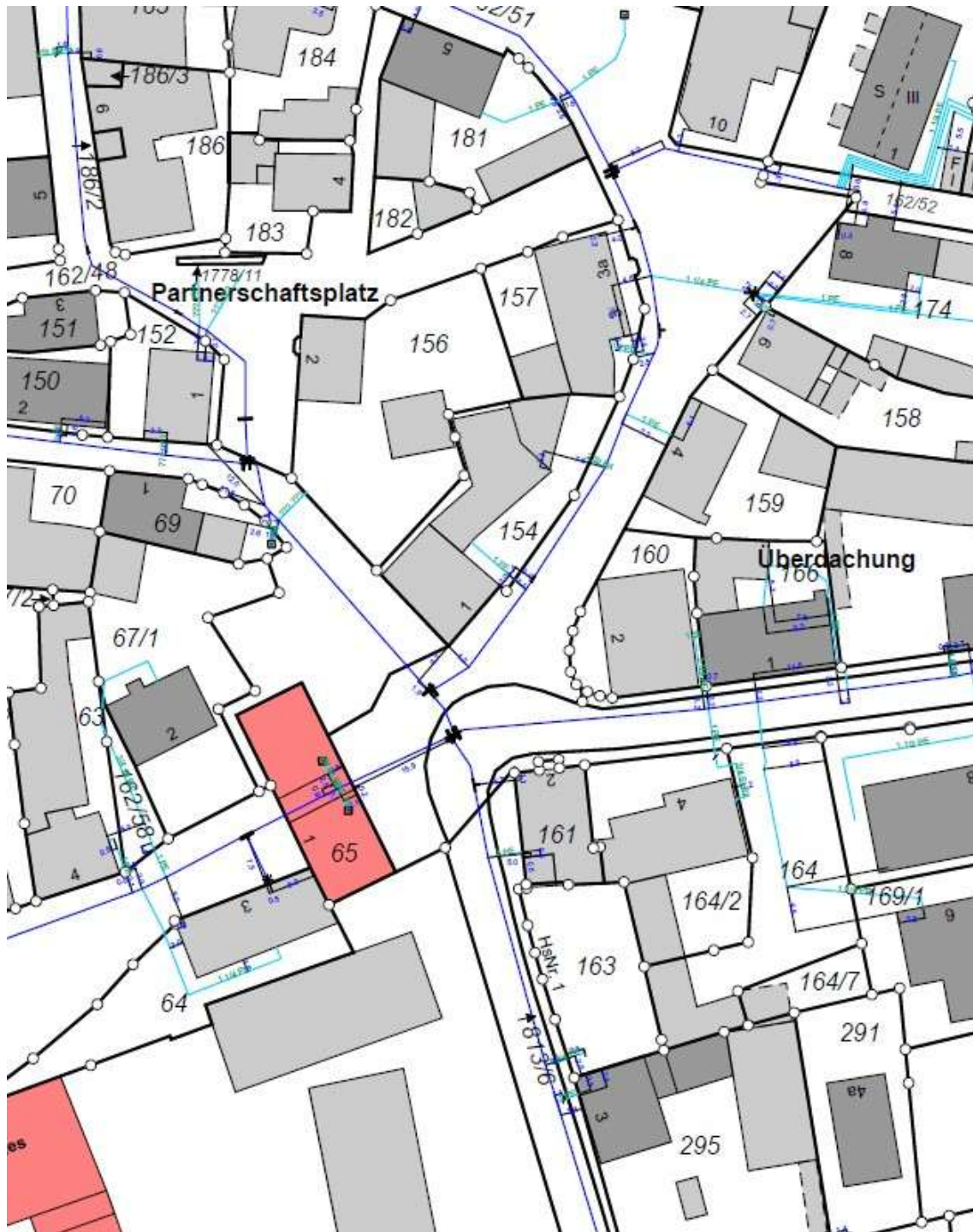
30. Juni 2023

Landratsamt Aichach-Friedberg
Untere Bauaufsichtsbehörde

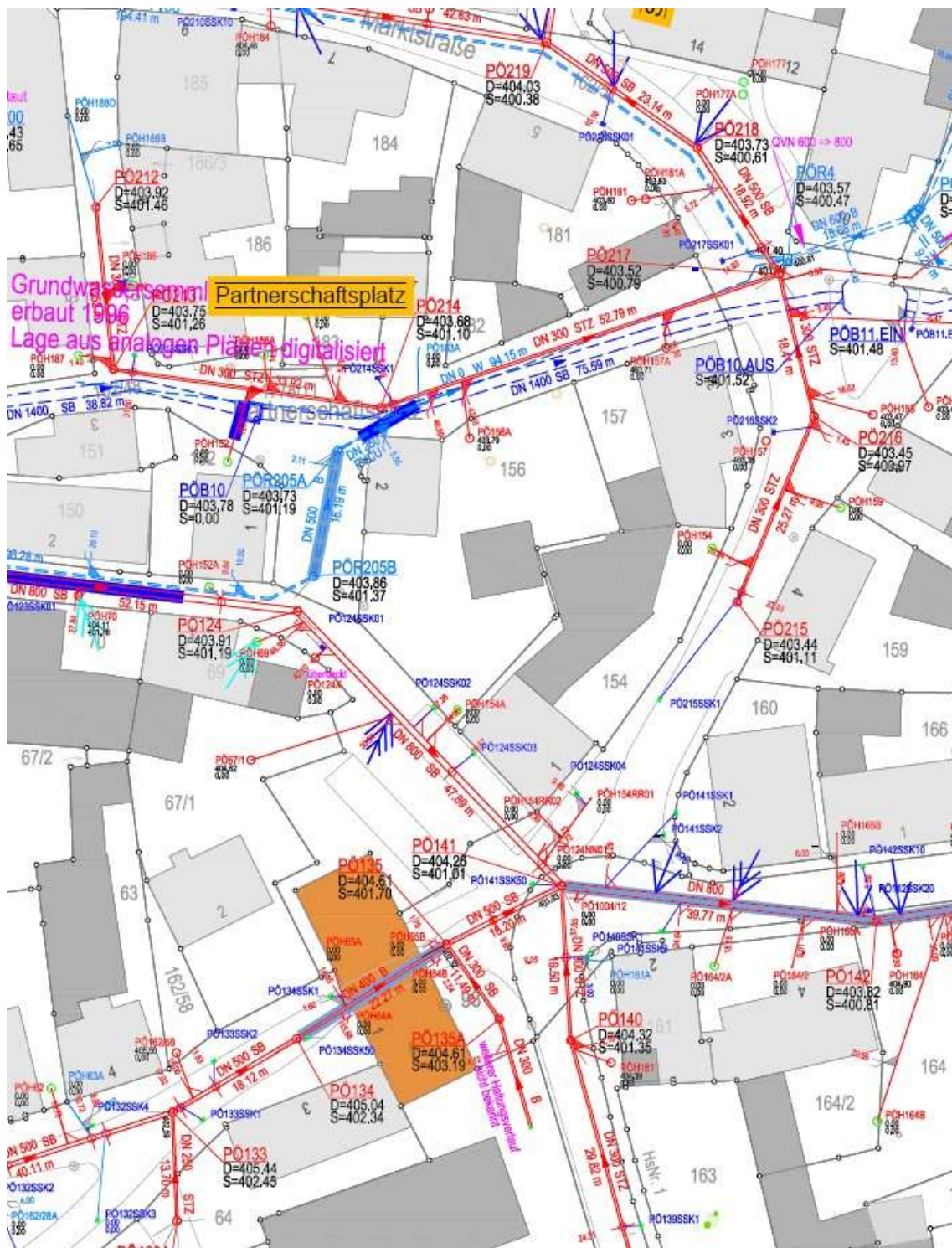
6.8 Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung)



Stromversorgung

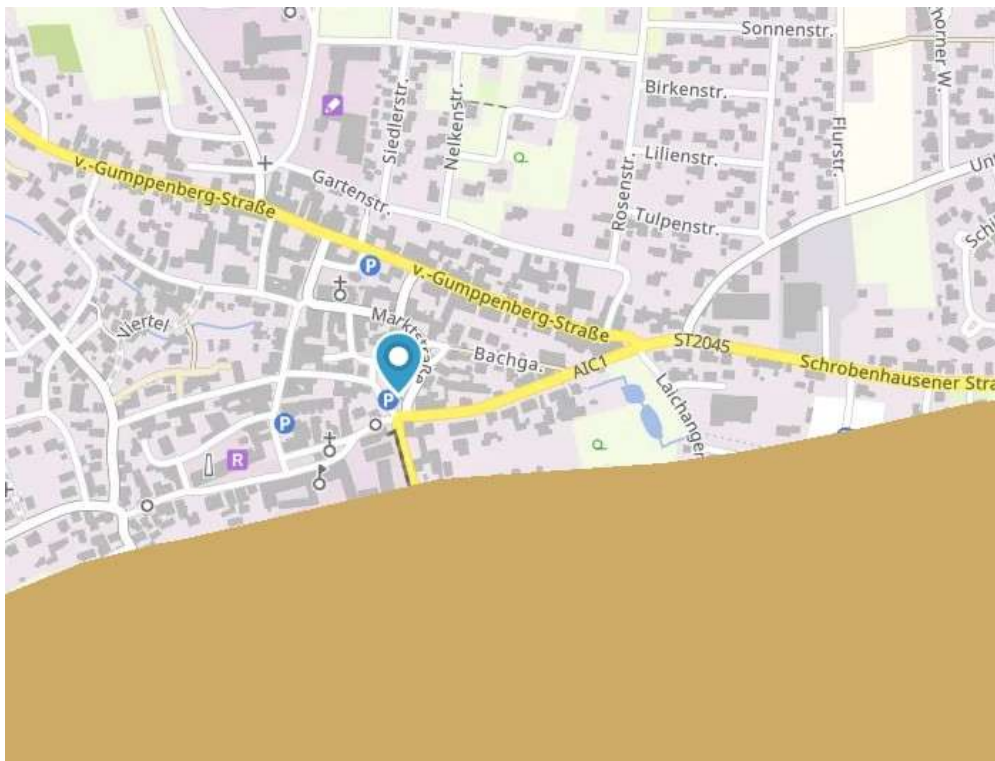


Trinkwasserversorgung



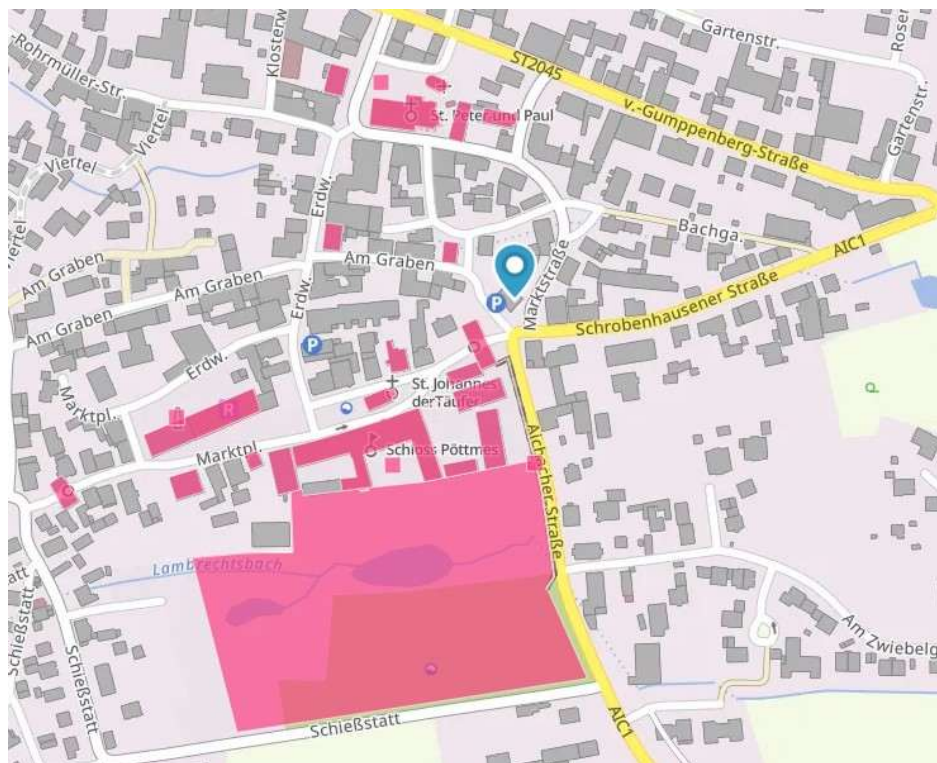
Abwasser- und Regenwasserentsorgung

6.9 Hochwassersituation

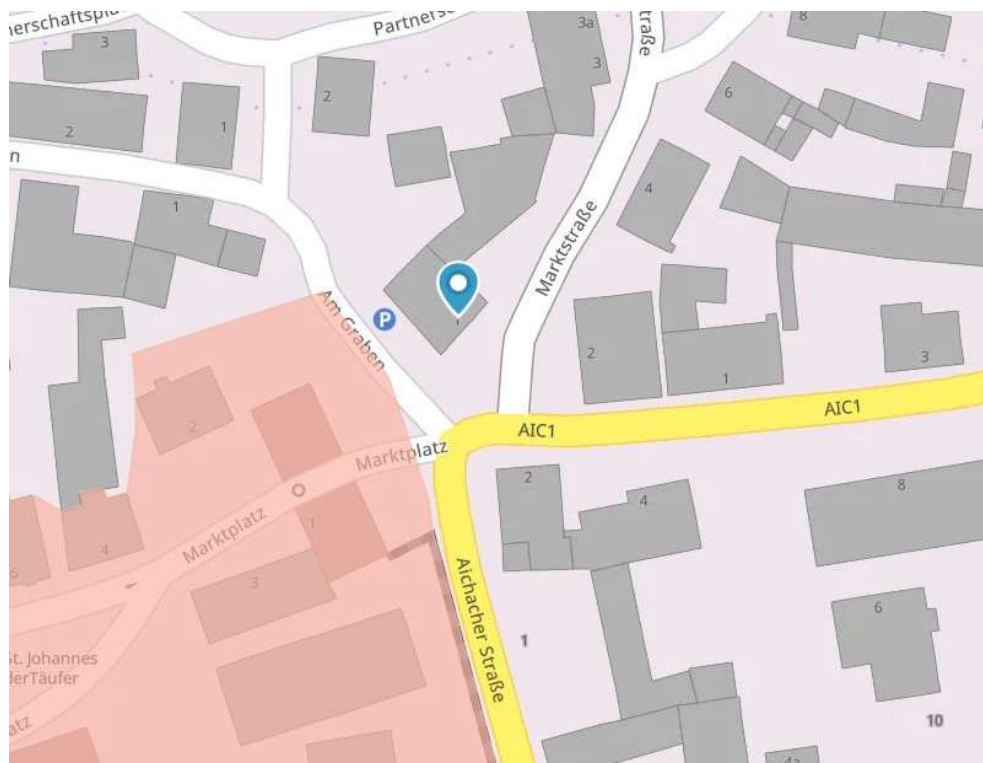


*Wassersensible Bereiche
(Quelle BayernAtlas)*

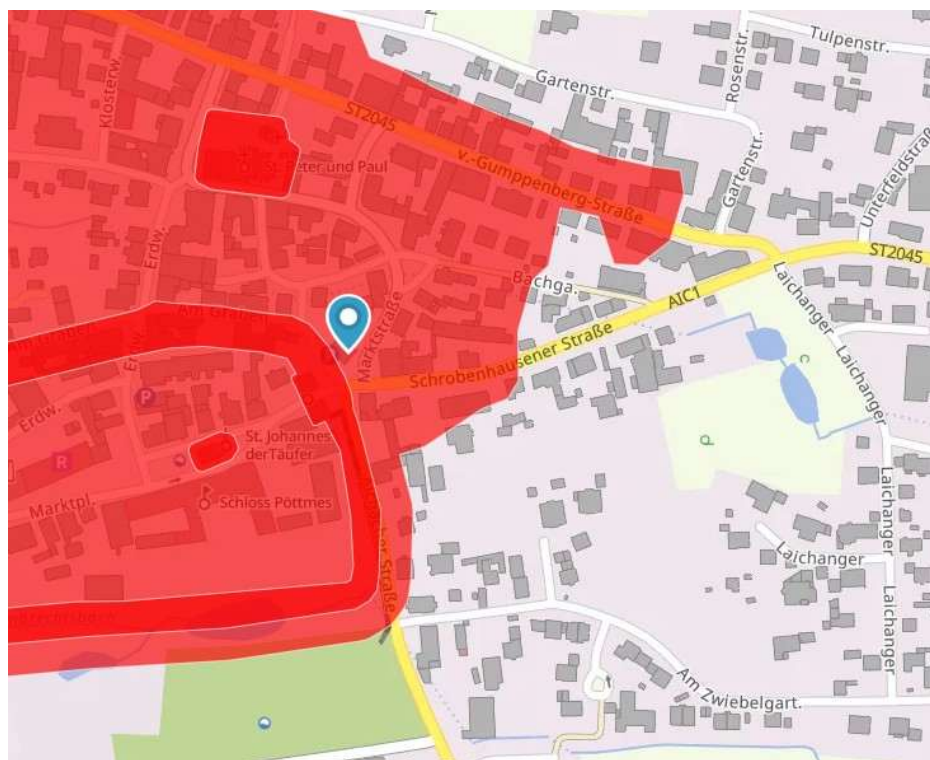
6.10 Denkmalschutz



*Baudenkmäler
(Quelle BayernAtlas)*



Ensemble
(Quelle BayernAtlas)



Bodendenkmal
(Quelle BayernAtlas)

6.11 Grenzabstandsflächenvereinbarung - Lageplan

