

JÜRGEN HUBER

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

B-I-5

von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Stethaimerstraße 51 · 84034 Landshut · Telefon: 0871 / 95 34 34 54

G U T A C H T E N

**im Auftrag des Amtsgerichts Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 70/25)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

**des Grundstücks
Flurstück-Nr. 583/2, Gemarkung Frontenhausen**

Adresse: Friedrich-Then-Weg 25, Kolpingstraße 9 in 84160 Frontenhausen

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 04.07.2025



Gebäude Friedrich-Then-Weg 25



Gebäude Kolpingstraße 9

Landshut, den 22.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2 Ortsbesichtigung und Besichtigungsumfang	3
1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	4
1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen	6
1.5 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB	7
2. Hinweise und Annahmen	8
2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2 Zustand der baulichen Anlagen	8
2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen	8
2.4 Flächen- und Raummaße	9
2.5 Geh- und Fahrtrecht	10
2.6 Mietvertragliche Vereinbarungen	10
3. Beschreibung und Beurteilung	11
3.1 Standort und Lage	11
3.2 Grundbuch	15
3.3 Grund und Boden	16
3.4 Planungsrechtliche Situation	19
3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung	21
3.6 Mögliche bauliche Nutzung	22
3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks	23
3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	23
3.8.1 Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25	23
3.8.2 Wohngebäude Kolpingstraße 9	27
3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	30
3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	31
3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt	32
4. Verkehrswertermittlung	34
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
4.2 Sachwertverfahren	34
4.2.1 Verfahrenssystematik	34
4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	35
4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	39
4.2.4 Bodenwertermittlung	39
4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	42
4.2.6 Marktanpassung	43
4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	46
4.2.8 Sachwert des Grundstücks	47
4.3 Verkehrswert	47
4.4 Zubehör gemäß § 97 BGB	47
5. Schlusswort	48

Anlagen (Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 06.06.2025 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 70/25) – die Verkehrswertermittlung des Grundstücks Flurstück-Nr. 583/2, Gemarkung Frontenhausen. Der Grundbesitz mit der Adresse Friedrich-Then-Weg 25, Kolpingstraße 9 in 84160 Frontenhausen ist mit zwei Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhaus) bebaut.

Das Gutachten dient im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74a Abs. 5 ZVG. Dieser wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 04.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.¹ Berücksichtigt werden die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks und der Gebäude (§ 94 Abs. 1 und 2 BGB).

Zusätzlich zu bestimmen und gesondert auszuweisen ist der Wert beweglicher Gegenstände (Bestandteile sowie Grundstücks- und Gebäudezubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt (§ 55 ZVG).

1.2 Ortsbesichtigung und Besichtigungsumfang

Die Ortsbesichtigung ist am 04.07.2025 durch den Unterzeichner durchgeführt worden.

Die betreibenden Gläubigerinnen, deren Prozessbevollmächtigte sowie der Schuldner wurden mit Schreiben vom 11.06.2025 über den Termin informiert und gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zu der Immobilie sicherzustellen. Die Parteien bzw. Vertreter waren nicht anwesend. Am Ende des Termins ist der Mieter der EG-Wohnung im Gebäude Friedrich-Then-Weg 25 angetroffen worden.

Die frei zugänglichen Bereiche des Grundstücks konnten in Augenschein genommen werden. Ein **Zutritt zu den Innenräumen und ein Blick in das Innere der beiden Wohngebäude war nicht möglich.**

Der Mieter konnte Angaben zum Ausstattungsstandard und zur Raumaufteilung des Gebäudes Friedrich-Then-Weg 25 sowie zur Nutzungssituation beider Objekte machen. Die Ausführungen werden – soweit nach äußerem Augenschein feststellbar – als plausibel erachtet und der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Die Grundriss situation und der konkrete Innenausbau des Gebäudes Kolpingstraße 9 sowie der Erhaltungs- und Pflegezustand der Innenausstattung beider Wohngebäude sind nicht bekannt. Die Verkehrswertermittlung basiert auf plausiblen Annahmen, die sich nach äußerem Eindruck und der verwendeten Arbeitsunterlagen ergeben.

¹ Zur Definition des Wertermittlungs- und Qualitätsstichtages siehe § 2 Abs. 4 und 5 ImmoWertV.

Die getroffenen Annahmen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten sind bei der Beurteilung des Ergebnisses der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

1.3 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Die nachfolgend dargestellten objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünfte sind Grundlage der Bearbeitung:

- Arbeitsunterlagen des Amtsgerichts Landshut (als pdf-Datei):
 - unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Frontenhausen, Blatt 3449, Ausdruck des Amtsgerichts Landau a.d. Isar vom 19.05.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 14.05.2025, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen (als pdf-Datei):
 - Tekurplan zum Bauvorhaben „Heimstättenbau“ vom 30.04.1936 mit Grundrissen über das KG, EG und DG, Querschnitten und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das Staatsarchiv Landshut mit Schreiben vom 09.07.2025
 - Bauantrag aus dem Jahr 1936 sowie Baugenehmigungsbeschluss des Bezirksbauamtes Vilsbiburg vom 02.05.1936 zum o.g. Bauvorhaben „Heimstättenbau“, übersandt durch das Staatsarchiv Landshut mit Schreiben vom 09.07.2025
 - genehmigter Eingabeplan zum Bauvorhaben „Kellereinbau und Fassadenänderung“ beim Gebäude Kolpingstraße 9 vom 09.02.1965 (BV-Nr. 16-7/65), mit KG-Grundriss, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 18.06.2025
 - Bauantrag und Baubeschreibung vom 09.02.1965 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 16-7/65), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 18.06.2025
 - Genehmigter Eingabeplan zum Bauvorhaben „Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes in ein Wohngebäude“ vom 07.05.1993 (BV-Nr. 46/93), mit Grundrissen über das EG und DG, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 18.06.2025
 - Bauantrag, Baubeschreibung sowie Flächen- und Kubaturberechnungen vom 07.05.1993 sowie Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Dingolfing-Landau vom 06.09.1993 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 46/93), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 18.06.2025

- Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1: 1.000, gefertigt durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar, Online-Abruf vom 02.08.2025
- Feuerstättenbescheid vom 08.03.2023 sowie Bescheinigung nach Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 27.02.2023 für das Gebäude Friedrich-Then-Weg 25, erstellt durch den örtlichen Schornsteinfeger, übersandt mit E-Mail vom 28.07.2025
- durch den Unterzeichner eingeholte Auskünfte und Recherchen:
 - am 16.06.2025 bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing-Landau betreffend den Bodenrichtwert, vergleichsgeeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Auskunft des örtlichen Bauamtes vom 18.06.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht sowie zur Widmung der Kolpingstraße und des Friedrich-Then-Wegs
 - schriftliche Auskunft des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils vom 21.07.2025 zu den nach KAG erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserentsorgung
 - schriftliche Auskunft des Marktes Frontenhausen (Abt. Finanzverwaltung, Kämmerei) vom 25.06.2025 zur Erschließungsbeitragssituation des Friedrich-Then-Wegs bzw. der Kolpingstraße sowie zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserversorgung
 - schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 12.06.2025, übersandt durch das Landratsamt Dingolfing-Landau, Sachgebiet Umwelt und Natur
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 02.08.2025 betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 02.08.2025 betreffend den Naturschutz und Überschwemmungsgefahren (Online-Recherche)
 - Nachforschungen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar am 07.07.2025 betreffend die Überbauung der Grundstücksgrenze zum Nachbarflurstück 583/3
 - Nachforschungen beim örtlichen Grundbuchamt am 11.06.2025 zur Überbauungssituation und zu den Bewilligungsurkunden des Herrschvermerkes
 - Nachforschungen beim örtlichen Bezirksschornsteinfeger am 28.07.2025 zur Beheizung des Gebäudes Kolpingstraße 9

Die Erhebungen wurden am 22.08.2025 abgeschlossen.

1.4 Gesetze, Verordnungen und Normen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Normen werden zitiert (jeweils letzter Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag):

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) vom 25.06.1973
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897
- Kommunalabgabengesetz (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1993
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08.08.2020
- Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz - BGG) vom 27.04.2002
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) vom 25.11.2003
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- DIN 276-1: 2006-11, Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 277-1: 2005-02, Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen

1.5 **Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert stellt den am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraussichtlich erzielbaren Kaufpreis am Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung dar. Dabei ist davon auszugehen, dass weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und objektive Maßstäbe preisbestimmend sind. Besondere Beziehungen zwischen den Vertragspartnern, wie z.B. Verwandtschaftsverhältnisse oder wirtschaftliche Verflechtungen, bleiben außer Acht.

2. Hinweise und Annahmen

2.1 Zustand des Grund und Bodens

Die Baugrundverhältnisse des gegenständlichen Grundstücks wurden nicht untersucht. Gemäß Auskunft des Landratsamtes Dingolfing-Landau ist der Grundbesitz nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst und es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor. Die Wertableitung unterstellt ein altlastenfreies Grundstück und eine Beschaffenheit, die im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert.

2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen erfolgte nur eine äußere zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schäden und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf gegebenen Auskünften und auf vorgelegten Unterlagen. Fehlende Informationen werden durch Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr ergänzt.

Die Wertermittlung unterstellt die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, technischer Ausstattungen und Installationen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachhaltige Gebrauchstauglichkeit der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt ist und keine Gefahr für die Nutzer besteht (insbesondere in Bezug auf Standsicherheit, Brand-, Wärme-, Schall- und Trinkwasserschutz, Schädlingsbefall sowie Schadstoffbelastungen). Ein Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor. Sofern sich aus den objektbezogenen Arbeitsunterlagen und Auskünften wertbeeinflussende Sachverhalte ergeben, werden diese gesondert dargestellt.

2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Beim Vergleich des vorhandenen Gebäudebestandes mit den Eingabe- und Tekturplänen wurden im Wesentlichen folgende Abweichungen festgestellt (siehe hierzu auch Grundrisse und Schnitte in den Anlagen 1/1 bis 1/6):

Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25

- entgegen den Plandarstellungen ist das Wohnhaus in zwei Einheiten aufgeteilt
- im DG wird der mit „Bad“ bezeichnete Raum als Küche genutzt, das Bad ist stattdessen in einem der Abstellräume, beim zweiten Abstellraum wurde ein Gäste-WC abgetrennt, zudem bestehen Unterschiede bei der Ausführung der Dachgaube
- nach äußerem Augenschein wurde die Kniestockhöhe überschritten; ob die örtliche Gemeinde darüber Kenntnis hat, ist nicht bekannt; gemäß herrschender Meinung steht aber auch eine über längere Zeiträume faktische Duldung einem Einschreiten in der Zukunft nicht entgegen; im Übrigen verbleibt die Möglichkeit einer schriftlichen Duldung der Bauaufsichtsbehörde, um zumindest in gewissem Umfang den

Fortbestand der baulichen Anlage und deren Nutzung rechtlich zu sichern

Wohngebäude Kolpingstraße 9

- die im Jahr 1965 beantragte Erweiterung des KGs wurde, soweit im Rahmen der Außenbesichtigung feststellbar, nicht ausgeführt
- für den südlichen Anbau liegen keine Unterlagen in der Bauakte vor

Gemäß Baugenehmigungsbescheid vom 06.09.1993 ist für das Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25 eine Ausnahme von den Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO an der Südseite des Grundstücks erteilt worden. Diese bezieht sich auf die genehmigte Eingabeplanung und berücksichtigt nicht die Überschreitung der Kniestockshöhe.

Im Übrigen geht die Wertableitung – vorbehaltlich einer juristischen Überprüfung – von der formellen und materiellen Legalität der auf dem Grundstück existierenden baulichen Anlagen aus.

2.4 Flächen- und Raummaße

Die Brutto-Grundflächen (BGF) und der Brutto-Rauminhalt (BRI) der baulichen Anlagen wurden in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 abgeleitet. Die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFIV.

Beim Wohnhaus **Friedrich-Then-Weg 25** sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus dem Eingabeplan sowie die darin enthaltenen Maßketten Grundlage der Berechnung. Bei fehlenden Maßangaben erfolgt eine überschlägige Ermittlung.

Für das Gebäude **Kolpingstraße 9** lagen für die Flächenermittlung nur historische Baupläne aus dem Jahr 1936 vor. Ein Abgleich mit dem BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung zeigte Abweichungen bei den äußeren Abmessungen. Zudem sind nur bedingt Rückschlüsse auf die derzeitige Grundriss situation möglich. Aufgrund der bestehenden Unwägbarkeiten wurden die Außenmaße für die BGF-Ermittlung mit dem Messwerkzeug des BayernAtlas bestimmt. Die Wohnflächenermittlung erfolgte ausgehend von der BGF des Baukörpers durch Multiplikation mit einem Wohnflächenfaktor von 0,70. Für dessen Bestimmung lagen Angaben der Fachliteratur² vor.

Die Höhen für die BRI-Berechnung des Gebäudes Kolpingstraße 9 wurden auf Basis von Maßangaben bzw. planimetrisch abgeleitet. Grundlage ist der aus dem Jahre 1965 stammenden Gebäudeschnitt.

Soweit sich aus den in Abschnitt 2.3 genannten Abweichungen ein signifikanter Einfluss auf die Flächen und Volumenermittlung ergibt, wurde dies berücksichtigt. Die

² vgl. M. Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. überarbeitete Auflage; Wiesbaden, Berlin: 1996; Seite 22

Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/4 ff des Gutachtens ersichtlich.

Ein Aufmaß ist nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung und wurde nicht durchgeführt.

2.5 Geh- und Fahrtrecht

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchblattes 3449 ist ein Herrschvermerk vorgetragen. Es existiert zugunsten des gegenständlichen Anwesens ein Geh- und Fahrtrecht am Flst.-Nr. 583.

Die Bewilligungsurkunde aus dem Jahr 1936 liegt dem örtlichen Grundbuchamt nicht vor. Aufgrund des Alters des Vertrages ist dies plausibel. Von den beteiligten Parteien wurden keine Informationen zur Verfügung gestellt. Wegen fehlender Daten und des historischen Ursprungs konnte die Urkunde nicht beschafft werden. Die vertraglichen Vereinbarungen zum Geh- und Fahrtrecht sind nicht bekannt. Es werden mögliche Überlegungen des Grundstücksmarktes zugrunde gelegt.

Das dienende Flst.-Nr. 583 liegt zum Stichtag rd. 100 m südöstlich entfernt (zur Lage des Flst.-Nr. 583 siehe nachfolgende Abbildung 3). Es steht vermutlich aufgrund diverser Grundstücksteilungen in keinem direkten Bezug mehr zum gegenständlichen Grundbesitz. Das zu bewertende Anwesen hat direkten Anschluss an zwei öffentlich gewidmete Straßenflächen. Aus dem Geh- und Fahrtrecht ergibt sich kein wirtschaftlicher Vorteil. Es lässt sich kein Einfluss auf die Kaufpreisbildung ableiten.

2.6 Mietvertragliche Vereinbarungen

Unterlagen zur Vermietungssituation wurden mit Schriftsatz vom 11.06.2025 bei den betreibenden Gläubigerinnen, deren Prozessbevollmächtigten und dem Schuldner angefordert.

Nach Angaben des am Ortstermin angetroffenen Mieters sind die beiden Wohnungen im Gebäude Friedrich-Then-Weg 25 an zwei Parteien vermietet. Schriftliche Vereinbarungen liegen nicht vor. Der Mieter konnte nur ca. Angaben zum Mietbeginn der beiden Wohnungen sowie zur Brutto-Warmmiete und Laufzeit der Wohnung im EG machen. Im Übrigen fehlen Informationen. Hier können eventuell bestehende Wertefluss nicht berücksichtigt werden.

Die Wertableitung unterstellt die wirksame Vereinbarung der Mietverträge auf Basis der genannten Angaben.

3. Beschreibung und Beurteilung

Die Ausführungen in Abschnitt 3 beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien.

3.1 Standort und Lage

Makrolage

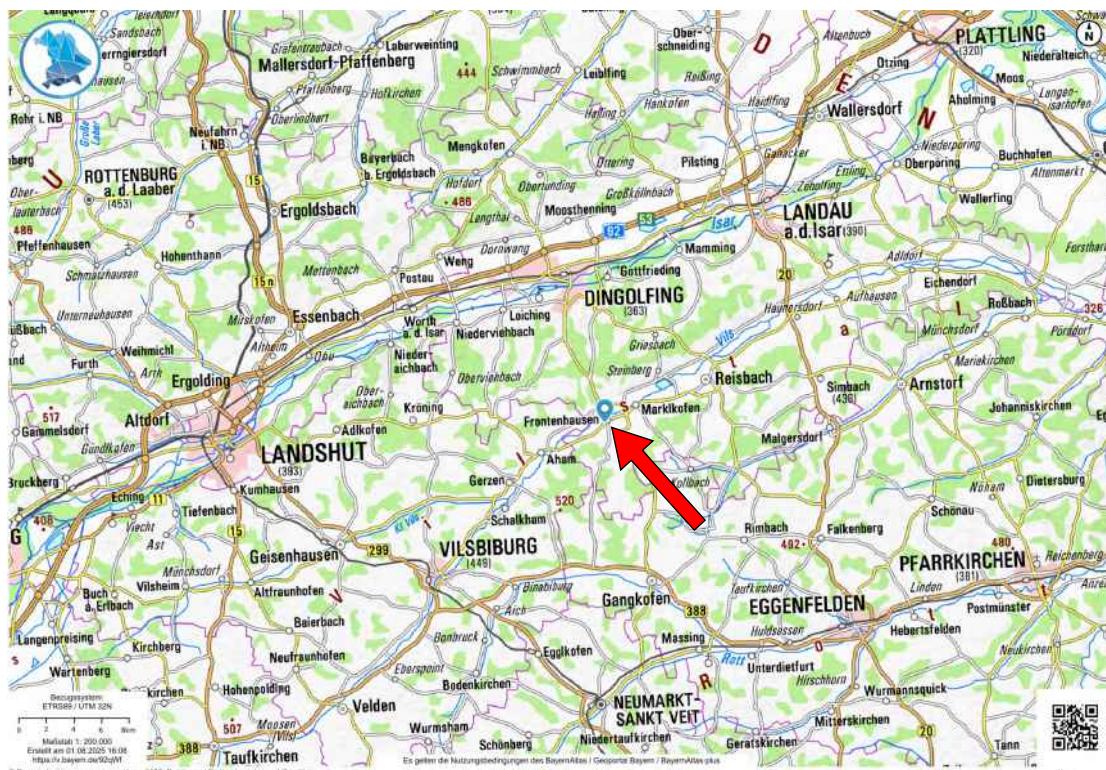


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Bundesland:

Bayern

Regierungsbezirk:

Niederbayern

Landkreis:

Dingolfing-Landau

Einwohnerzahl im Landkreis:

rd. 101.000 Einwohner (Stand 30.06.2024), in den letzten 10 Jahren um rd. 9,0 % gestiegen

Entfernung umliegender Städte:

Regensburg (90 km nordwestlich), Deggendorf (55 km nordöstlich), Passau (77 km östlich), Landshut (40 km westlich), Entfernung jeweils als ca. Angabe (Fahrstrecke) zum Ortszentrum

Wirtschaftsstruktur:

geprägt durch die BMW Group am Standort Dingolfing, größter Arbeitgeber der Region und einer der größten Industrie- und Ausbildungsbetriebe Deutschlands

stabile Wirtschaftsregion mit geringer Arbeitslosenquote, die im Juni 2025 bei 3,6 % lag (zum Vgl.: Bayern 3,9 %, Deutschland 6,2 %)

Kaufkraft:

im Landkreis Dingolfing-Landau mit 102,9 unter dem Landesdurchschnitt von 109,3, aber über dem bundesdeutschen Schnitt von 100 (MB-Research, Stand 2025)

überregionale Straßenanbindung: Autobahn A 92, Bundesstraße B 20 sowie diverse Staats- und Kreisstraßen

ÖPNV:

Anschluss an das Regionalbahnenetz der Deutschen Bahn sowie an das Busnetz der Verkehrsgemeinschaft Dingolfing-Landau

Flughafen:

Flughafen München im Erdinger Moos rd. 70 km südwestlich entfernt

Mikrolage



Abbildung 2: Regionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, geoportal.bayern.de, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Markt:	Markt Frontenhausen, rd. 12 km südlich der Kreisstadt Dingolfing und rd. 21 km südwestlich des Mittelzentrums Landau a.d. Isar
Einwohnerzahl:	rd. 4.800 Einwohner (Stand 30.06.2024), in den letzten 10 Jahren um ca. 5,0 % gestiegen
raumordnerische Bedeutung:	gemäß Regionalplan Landshut (13) liegt Frontenhausen im allgemeinen ländlichen Raum der Markt ist im Verbund mit der benachbarten Gemeinde Marklkofen ein Kleinzentrum mit Versorgungsfunktion für den Nahbereich
	Angebot an Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, Bildungseinrichtungen sowie allgemein- und fachärztliche Versorgung, Krankenhaus in der Kreisstadt Dingolfing
Bevölkerungsentwicklung:	die regionalisierte Bevölkerungsprognoseberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik und Datenverarbeitung erwartet für Frontenhausen – ausgehend vom Jahr 2019 – einen Bevölkerungsanstieg von 7,9 % bis zum Jahr 2033
Beschäftigungsstruktur:	geringe Arbeitslosenquote, relativ hohe Auspendlerzahl
Lage im Markt:	im Hauptort Frontenhausen, im Siedlungsbereich westlich der Kreisstraße DGF 44 (Jahnstraße) am südlichen Verlauf der Kolpingstraße, in Ecklage an der Einmündung zum Friedrich-Then-Weg das Ortszentrum (Marienplatz) von Frontenhausen ist fußläufig rd. 650 m in nördlicher Richtung entfernt
Bevölkerungsstruktur:	weitestgehend mittelständisch
Straßenanbindung:	über die Kolpingstraße und den Friedrich-Then-Weg, asphaltierte Nebenstraßen mit Anliegerverkehr, ortsüblich ausgebaut nordöstlich in rd. 2,0 km Anschluss an die St 2111 und in rd. 17 km Anschluss an die B 20 mit Anbindung an die B 8 und B 388 im Norden in rd. 15 km über das örtliche Staats- und Kreisstraßennetz Anschluss an die Autobahn A 92 (Anschlussstelle Dingolfing-Ost)

Schienenverkehr:	Bahnhof Dingolfing rd. 13 km entfernt, mit direkten Verbindungen zum Hauptbahnhof Landshut und München (rd. 20 bzw. 75 Minuten Fahrzeit) sowie zum Hauptbahnhof Plattling und Passau (rd. 20 bzw. 60 Minuten Fahrzeit)
ÖPNV:	über die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen „Frontenhausen – Frantoplatz“ und „Frontenhausen – Sebastianiplatz“ Anschluss an die Linien 16 und 310, Fahrzeit nach Dingolfing rd. 30 Minuten und nach Landshut rd. 60 Minuten
ruhender Verkehr:	entlang dem Friedrich-Then-Weg begrenzt öffentliche Parkmöglichkeiten
Umgebung:	Wohngebäude unterschiedlichen Baualters (z.T. auch jüngerer Bestand), offene Bauweise, Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss
	auf dem östlichen Nachbaranwesen existiert eine Werkstatthalle, die kommun an das gegenständliche Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25 anschließt, die Freiflächen dieses Grundstücks werden durch einen Betrieb aus der Baubranche zu Lagerzwecken verwendet
Nahversorgung:	im Umkreis von rd. 2,0 km Einzelhandelsbetriebe zur täglichen und aperiodischen Bedarfsdeckung (u.a. Bäckereien, Getränke- und Supermarkt, Discounter, Banken und Apotheke)
	weitere Angebote des periodischen und aperiodischen Bedarfs in den Mittelzentren Dingolfing und Landau a.d. Isar
Bildungseinrichtungen:	Kindertagesstätte, Grund- und Mittelschule im Umkreis von bis zu 1,3 km erreichbar, Realschulen und Gymnasien in Dingolfing und Landau a.d. Isar
Immissionsbelastungen:	durch den benachbarten Betrieb aus der Baubranche möglich
Freizeitgestaltung:	Vereine mit sportlicher, geselliger und kultureller Ausrichtung, Vilstalsee sowie Bayern Park im Umfeld

Beurteilung der Lage

Das zu bewertende Anwesen liegt im Hauptort Frontenhausen. Prägend sind ein einfaches Bebauungsumfeld mit Wohnnutzungen. Unmittelbar östlich existiert ein Betrieb aus der Baubranche. Die Nutzung der Freiflächen zu Lagerzwecken wirkt sich nachteilig auf das Nachbarschaftsbild aus und es sind Immissionsbelastungen möglich. Es ist ein wertrelevanter Einfluss auf den Wohnwert des zu bewertenden Grundstücks ableitbar.

Die örtliche Infrastruktur liegt im radmobilen Entfernungsreich und stellt eine Grundversorgung sicher. Von Vorteil für eine Wohnnutzung sind das gute Angebot an Waren, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen in der rd. 12 km entfernten Kreisstadt Dingolfing sowie die umliegenden Freizeitflächen.

Die regionalen und überregionalen Verkehrsanbindungen sind bezogen auf den Landkreis Dingolfing-Landau mittel. Üblich für dörfliche Lagen ist die geringe Taktfrequenz der verkehrenden Buslinie. Daher dominiert der Pkw als Verkehrsmittel.

Insbesondere aufgrund möglicher Nutzungskonflikte mit dem benachbarten Gewerbebetrieb handelt es sich innerhalb des Marktes Frontenhausen um eine **unterdurchschnittliche Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Landau a.d. Isar geführten Grundbuch von Frontenhausen in Blatt 3449 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. der Grundstücke:	1
Gemarkung:	Frontenhausen
Flurstück-Nr.:	583/2
Wirtschaftsart und Lage:	Friedrich-Then-Weg 25, Kolpingstraße 9, Gebäude- und Freifläche
Größe:	594 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	Geh- und Fahrtrecht an dem Grundstück Flst. 583 (Blatt 2391, BVNr. 3)
<u>Beurteilung:</u>	
gemäß den Ausführungen in Abschnitt 2.5 ist kein Werteneinfluss ableitbar	

Erste Abteilung / Eigentümer

Personenbezogene Daten werden aus Gründen des Datenschutzes nicht dargestellt.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen

Der in Abteilung II unter der lfd. Nr. 1 vorgetragene Versteigerungsvermerk wird nicht berücksichtigt, weil er im Zwangsversteigerungsverfahren nach rechtskräftigem Zuschlag lösungsfähig ist. Im Übrigen bestehen keine weiteren Eintragungen.

Dritte Abteilung / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abteilung III sind persönliche Verhältnisse i.S.d. § 194 BauGB und stellen keine allgemeinen Belastungen dar. Sie bleiben bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keine Informationen über nicht im Grundbuch vorgetragene Rechte, Lasten und Beschränkungen vor.

3.3 Grund und Boden

Nutzungssituation:

Grundstück bebaut mit zwei Wohnhäusern:

- im südlichen Abschnitt Zweifamilienhaus Friedrich-Then-Weg 25, dieses schließt im Osten kommun an das benachbarte Werkstattgebäude an
- auf der nördlichen Restfläche freistehendes Einfamilienhaus mit der Adresse Kolpingstraße 9

Zuschnitt:

Eckgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, mittlere Breite ca. 18,5 m und mittlere Tiefe ca. 32 m, im Detail siehe nachfolgende Abbildung 3

Größe:

594 m² (lt. Grundbuch)

rd. 160 m² entfallen auf die Umgriffsfläche des Gebäudes Friedrich-Then-Weg 25, für den Umgriff des Gebäudes Kolpingstraße 9 ergibt sich ein Ansatz von ca. 434 m² (= 594 m² - 160 m²)

prägende Ausrichtung:

von Süden nach Norden

Untergrundbeschaffenheit:

ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar**
Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

Flurstück: 583/2
Gemarkung: Frontenhausen

Gemeinde: Frontenhausen
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern

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

Warrant Woes

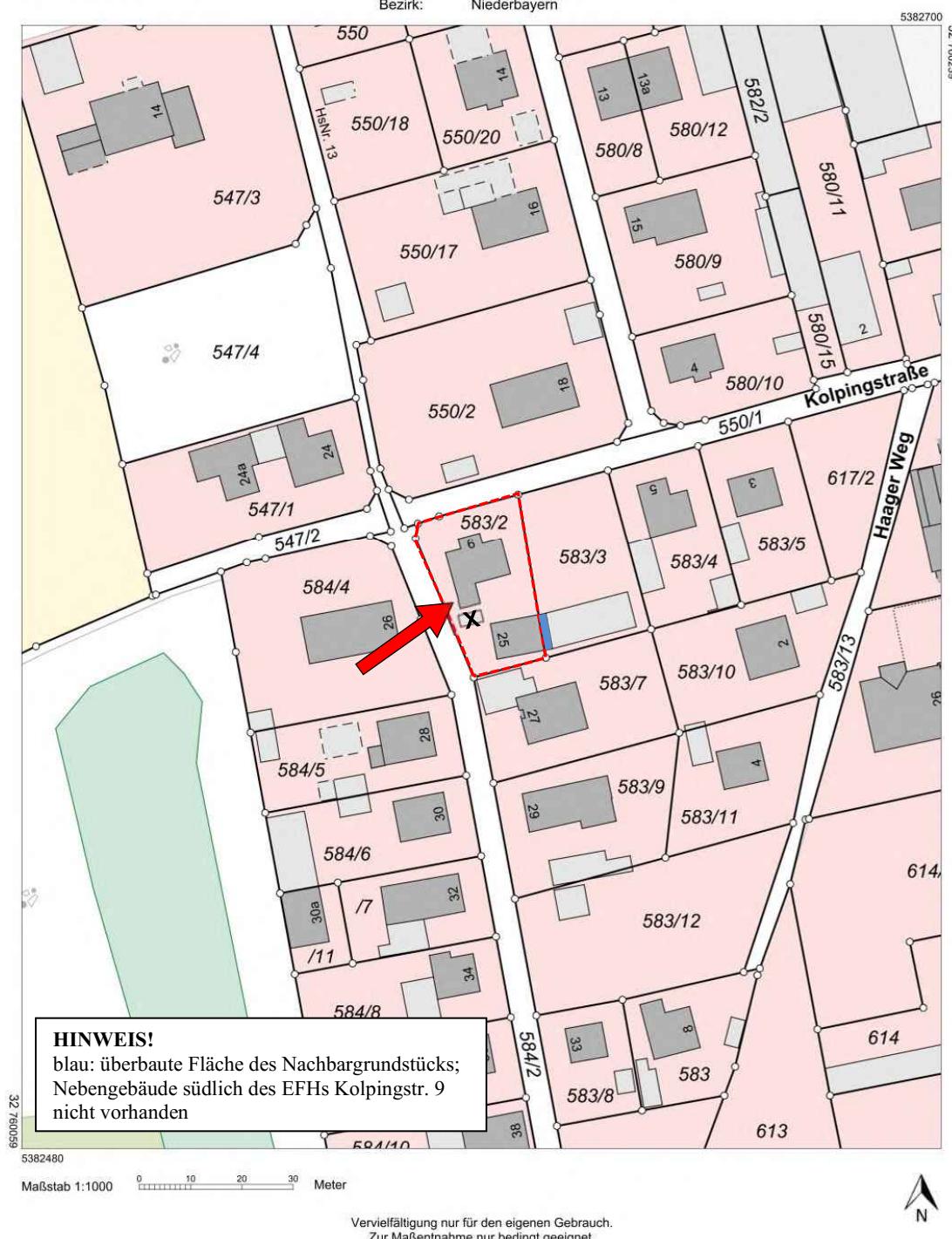


Abbildung 3: verkleinerter Auszug aus der digitalen Flurkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken, © Geodatenbasis: Bayerische Vermessungsverwaltung (verfasserseits ergänzt)

Altlasten:	das Grundstück ist nicht im Altlastenkataster erfasst, es liegen keine weiteren Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor (siehe Abschnitt 2.1)
Topographie:	der Grundbesitz ist in sich weitestgehend eben
Grenzverhältnisse:	das Gebäude Friedrich-Then-Weg 25 überbaut das östliche Nachbarflurstück 583/3 , die mittels Messwerkzeug des BayernAtlas planimetrisch ermittelte Größe der überbauten Fläche beträgt etwa 10 m ² (siehe vorherige Abbildung 3)
	das überbaute Nachbargrundstück steht nach den vorliegenden Informationen im Eigentum des Schuldners, Regelungen zur Überbauungssituation liegen nicht vor
	gemäß Auskunft des örtlichen Vermessungsamtes sind das gegenständliche Flst.-Nr. 583/2 und das überbaute Nachbarflurstück 583/3 im Jahr 1936 durch Zerlegung des Flst.-Nr. 583 entstanden
	das konkrete Ursprungsbaujahr des Gebäudes Friedrich-Then-Weg 25 ist nicht bekannt, der zur Verfügung stehende Eingabeplan aus dem Jahr 1965 zeigt in diesem Grundstücksabschnitt das ursprüngliche landwirtschaftliche Gebäude, im vorliegenden Tekturplan aus dem Jahr 1936 ist dieses Bauwerk nicht dargestellt, die Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgte ca. im Jahr 1993
	sofern man als Zeitpunkt der Grenzüberschreitung das Ursprungsbaujahr des Gebäudes heranzieht, müsste man auf einen Zeitraum vor 1965 abstellen
Erschließungssituation:	das Grundstück schließt direkt an die Kolpingstraße und an den Friedrich-Then-Weg an, diese sind als Ortsstraßen öffentlich gewidmet; es fallen keine Straßenausbaubeiträge nach § 127 BauGB an
	es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitäts- und Gasversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz
	für das gegenständliche Grundstück und für den Gebäudebestand sind für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen keine Herstellungsbeiträge nach KAG offen

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar. Mit 594 m² ist die Gesamtgröße für individuelle Wohnbaulandflächen am örtlichen Grundstücksmarkt durchschnittlich. Es existieren zwei Wohnhäuser auf dem Anwesen. Bei der Umgriffsfläche des Gebäudes Friedrich-Then-Weg 25 ergibt sich mit ca. 160 m² ein sehr geringer Ansatz. Die 434 m² der mit dem Gebäude Kolpingstraße 9 bebauten Restfläche sind etwas unterdurchschnittlich.

Der Grundbesitz ist ortsüblich erschlossen und bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

Das Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25 überbaut mit einer Grundfläche von ca. 10 m² das Nachbarflurstück 583/3. Die Beurteilung, ob der **Überbau** (§ 912 BGB) zu dulden ist, sowie die Kriterien für die Bemessung einer eventuell geschuldeten Überbaurente (§ 913 BGB) bedürfen einer juristischen Würdigung. Dies kann verfasserseits nicht erfolgen.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist der bezogen auf den Zeitpunkt der Grenzüberschreitung zu ermittelnde Verkehrswert der überbauten Bodenfläche die maßgebende Grundlage für die Bemessung der Überbaurente und daraus ist die Rente als angemessene Verzinsung zu ermitteln.³

Sofern man als Zeitpunkt der Grenzüberschreitung das Ursprungsbaujahr des Gebäudes heranzieht, wäre dies vor dem Jahr 1965. Dies liegt weit in der Vergangenheit. Unter Berücksichtigung der geringen Größe der überbauten Fläche ergäbe sich tendenziell ein geringer Werteinfluss aus der Rentenzahlung. Es ist nicht zu erwarten, dass die Marktteilnehmer die Überbaurente bei der Kaufpreisbildung berücksichtigen. Aus der Überbauungssituation ergibt sich aber ein Nachteil bei der Vermarktung der Immobilie. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen der Marktanpassung erfasst.

3.4 Planungsrechtliche Situation

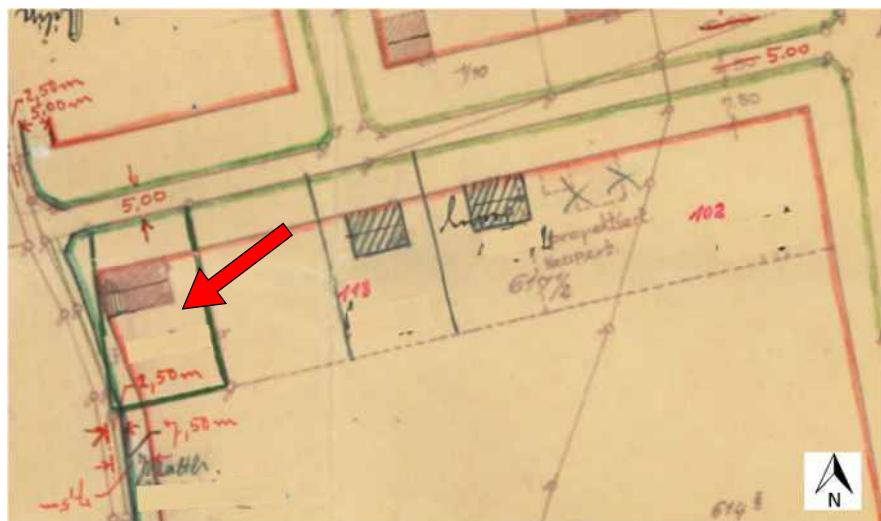
Bauplanungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Frontenhausen ist der Grundbesitz nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das Grundstück befindet sich nach Auskunft des örtlichen Bauamtes im Geltungsbereich des Baulinienplanes „Kriegersiedlung“ aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (BbauG) im Jahr 1960, der als „einfacher Bebauungsplan“ i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB weiterhin rechtskräftig ist. Dieser setzt an den straßenseitigen

³ Vgl. BGH-Urteil vom 12.10.2018 - V ZR 81/18

Grundstücksgrenzen entlang der Kolpingstraße im Abstand von 7,50 m und entlang des Friedrich-Then-Wegs im Abstand von ca. 3,00 m eine Baulinie fest.



**Abbildung 4: verkleinerter Auszug des Baulinienplans, ohne Maßstab
(Pfeil: Lage des zu bewertenden Grundstücks, Baulinien rot dargestellt)**

Im Übrigen ist das Grundstück planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bauliche Vorhaben werden für zulässig erachtet, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bodenordnung / Besonderes Städtebaurecht

Das gegenständliche Grundstück liegt nicht in einem Bereich, für den ein Umlegungsbeschluss existiert. Der Grundbesitz befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet, noch in einem Stadtumbaugebiet und auch nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung oder einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Denkmalschutzrechtliche Situation

Es besteht keine denkmalschutzrechtliche Ausweisung (Bau-/ Bodendenkmal) im Bereich des gegenständlichen Grundstücks und es liegt nicht in unmittelbarer Nähe von Baudenkmälern gem. Art. 6 Abs. 1 S. 2 BayDSchG.

Umwelt-, Natur- und Hochwasserschutz

Der Grundbesitz ist nicht im Abschnitt eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes. Er liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Gebiet eines Extremhochwassers oder in einem wasser-

sensiblen Bereich. Die Hinweiskarte⁴ im UmweltAtlas Bayern zeigt im Umfeld des zu bewertenden Anwesens eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Bei Starkregenereignissen kann sich östlich in rd. 15 m ein mäßiger Abfluss ergeben.

Tatsächliche Überschwemmungereignisse im Abschnitt des zu bewertenden Grundbesitzes sind nicht bekannt.

3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Im Süden ist ein nicht unterkellertes und als Anbau ausgeführtes Zweifamilienhaus mit der Adresse Friedrich-Then-Weg 25 mit EG und ausgebautem DG errichtet. Beim DG handelt es sich nach Augenschein vermutlich um ein Vollgeschoss.⁵

Im nördlichen Grundstückabschnitt existiert ein weiteres Wohngebäude mit der Anschrift Kolpingstraße 9. Dieses ist mit einem untergeordneten Lagerraum unterkellert und als freistehendes Einfamilienhaus mit EG und ausgebautem DG ausgeführt. An der Süd- und Nordfassade schließt jeweils ein eingeschossiger Anbau an. Die Lage der beiden Wohnhäuser ergibt sich aus der vorherigen Abbildung 3.

Mittels Messwerkzeug des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung leitet sich nach § 19 BauNVO (2017) eine Grundfläche von ca. 510 m² ab. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden die befestigten Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze angerechnet.

Die Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017) beträgt für das Gebäude Friedrich-Then-Weg 25 ca. 132,82 m² und für das Gebäude Kolpingstraße 9 ca. 101,60 m². Dies führt in der Summe zu einem Ansatz von rd. 234 m². Die Flächen wurden auf Basis der vorliegenden Planunterlagen und mit dem o.g. Messwerkzeug des BayernAtlas bestimmt.

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 594 m² führt dies zu einer

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 0,86** (= 510 m² / 594 m²)
- **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **rd. 0,39** (= 234 m² / 594 m²).

Zu den Berechnungen siehe Anlagen 2/1 und 2/2.

⁴ Die Hinweiskarten basieren auf einer technischen Auswertung vorhandener Vermessungs- und Bodendaten. Es liegen keine hydrologisch-/hydraulischen Modellierungen zugrunde. Die dargestellten Informationen geben daher lediglich Hinweise auf Bereiche, in denen sich der Oberflächenabfluss potentiell konzentrieren oder sammeln kann.

⁵ Vollgeschoss nach Art. 2 Bas. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007).

3.6 Mögliche bauliche Nutzung

Die folgenden Darstellungen dienen ausschließlich im Zusammenhang mit der gegenständlichen Verkehrswertermittlung. Endgültige Aussagen sind erst durch eine Bauvoranfrage (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Art. 64 BayBO) möglich.

Beim **Gebäude Friedrich-Then-Weg 25** sind die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken gebietstypisch. Im Übrigen lassen sich bauliche Erweiterungsmöglichkeiten architektonisch und bauordnungsrechtlich (Abstandsflächen) nicht sinnvoll und wirtschaftlich umsetzen. Hinzu kommen Einschränkungen aus der Überbauungssituation. Die Marktteilnehmer legen ihren Wertüberlegungen gewöhnlich die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde. Die Wertableitung stellt auf die Bestands situation ab.

Das **Wohnhaus Kolpingstraße 9** ist aufgrund des hohen Baualters und des unterdurchschnittlichen Zustandes wirtschaftlich nicht mehr nachhaltig nutzbar (siehe Beurteilung im nachfolgenden Abschnitt 3.8.2.6). Für den nördlichen Grundstücksabschnitt bestehen zwei zukünftige Nutzungsmöglichkeiten:

- Aufgrund der im Umfeld existierenden Wohnnutzung und der bauplanungsrechtlichen Situation könnte diese Teilfläche vermutlich wieder mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut werden. Im Falle der Ersatzbebauung wäre zumindest eine Grundfläche (analog zum Bestand) von ca. $7,00\text{ m} \times 11,00\text{ m} = 77\text{ m}^2$ und einer Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen mit Satteldach realisierbar. Zusätzlich besteht an der östlichen Grundstücksgrenze die Möglichkeit, eine Garage oder einen Carport mit Zufahrt über die Kolpingstraße zu errichten.

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wurde bei der Ersatzbebauungsmöglichkeit berücksichtigt. Wegen der unterdurchschnittlichen Größe des Gebäudeumgriffs wäre der Gartenanteil gering. Es besteht die Möglichkeit, die nördliche Teilfläche separat zu vermarkten. Allerdings fallen dann Kosten für die Grundstücksteilung an.

Gemäß den Berechnungen in Anlage 2/3 ergibt sich nach § 20 BauNVO eine realisierbare GFZ von ca. 0,48.

- Alternativ könnte der nördliche und mit dem Gebäude Kolpingstraße 9 bebaute Grundstücksabschnitt dem Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25 als Garten zugeordnet werden. Dadurch würde sich die Wohnqualität für die Nutzer des Zweifamilienhauses deutlich verbessern. Dies erfordert aber zusätzliche Investitionen für die Gartenanlage. Für diese Variante leitet sich nach § 20 BauNVO eine GFZ von ca. 0,22 ab (Berechnung siehe Anlage 2/3).

Unabhängig von den beiden zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten steht eine Freilegung von dem Wohnhaus Kolpingstraße 9 an. Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) hat am örtlichen Immobilienmarkt keinen Einfluss auf das Bodenwertniveau (siehe Abschnitt 4.2.4.4).

3.7 Entwicklungszustand des Grundstücks

§ 3 ImmoWertV definiert für die Verkehrswertermittlung bundeseinheitlich Entwicklungszustände des Grund und Bodens. Bei der Qualifizierung sind alle physischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Merkmale des Grundstücks, insbesondere die Lage, Beschaffenheit, Erschließungssituation sowie die tatsächliche und planungsrechtlich mögliche Nutzung zu berücksichtigen.

Das gegenständliche Anwesen liegt im Innenbereich und im Geltungsbereich eines Baulinienplans. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundbesitzes ermöglichen unter Berücksichtigung der existierenden Baulinien eine bauliche Nutzung. Die Erschließung ist gesichert, weil das Grundstück direkten Anschluss an zwei öffentlich gewidmete Straßenflächen hat und die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen existieren. Das Grundstück ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar.

Die Gesamtgröße ist mit 594 m² für individuelle Wohnbauflächen am örtlichen Grundstücksmarkt durchschnittlich. Unabhängig von der zukünftigen Nutzung des nördlichen Grundstücksabschnitts nehmen die Marktteilnehmer keine Unterteilung in unterschiedliche Qualitäts- und Nutzungsbereiche vor. Es wird die Gesamtfläche nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“

eingestuft.

3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.8.1 Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25

3.8.1.1 Allgemeine Daten (Gebäude Friedrich-Then-Weg 25)

Das Ursprungsbaujahr ist nicht bekannt. Es handelte sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude mit einem Baualter von mehr als 60 Jahren. Etwa im Jahr 1993 erfolgte der Um- und Ausbau zu einem Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten. Es ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnungen siehe Anlagen 2/4 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 151 m ²
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	rd. 50 m ² (Whg. EG), rd. 50 m ² (Whg. DG), ca. 1,0 m ² (Windfang)
	insgesamt rd. 101 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,67 (= 101 m ² / 151 m ²)
lichte Raumhöhen ⁶ :	ca. 2,40 m (EG), bis zu ca. 2,40 m (DG)

⁶ Hinweis: aufgrund des vorliegenden Eingabeplanes und der äußerer örtlichen Eindrücke ermittelt

3.8.1.2 Grundriss situation (Gebäude Friedrich-Then-Weg 25)

Es existieren zwei räumlich abgeschlossene Einheiten. Die Hauptwohnung liegt im EG, die zweite Wohnung im DG.

Der Gebäudezugang befindet sich im EG an der Nordfassade. Es folgen links der Treppeaufgang zur DG-Wohnung und in gerader Richtung der Zugang zur Hauptwohnung. Daran schließt eine L-förmiger Mittelflur an, über den man die Wohnküche, das Wohn- und Schlafzimmer, das Bad sowie den Abstell- und Heizungsraum erreicht.

Die Einheit im DG teilt sich in eine Küche, ein Wohn- und Badezimmer, ein separates WC und in einen Abstellraum auf. Die einzelnen Räume sind über den zentralen L-förmigen Mittelflur zugänglich. Über den Flur ist ein weiteres Kinderzimmer erreichbar. Dieses liegt außerhalb des gegenständlichen Grundstücks und des in Abschnitt 3.3 genannten Überbaus bzw. vollständig auf dem Nachbarflurstück 583/3. Es bleibt daher bei der Wertableitung unberücksichtigt.

Die Raum- und Flächenaufteilung zeigen im Detail die Grundrisse in den Anlagen 1/1 und 1/2. Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird eine Bauausführung entsprechend den o.g. Darstellungen unterstellt.

3.8.1.3 Baukonstruktion (Gebäude Friedrich-Then-Weg 25)

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. in Stampf- bzw. Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Außenwände:	einschaliges Ziegelmauerwerk, vmtl. im EG z.T. aus dem Ursprungsbaujahr, 36,5 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk vmtl. aus 1993, 11,5 cm und 24 cm
Decken:	Stahlbetondecke aus 1993, ca. 18 cm
Treppen:	einläufige, im Antritt viertelgewendelte Treppe in Stahlbeton, aus 1993
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach aus 1993 mit ca. 33°-Neigung, Dachvorsprung und Spitzgaube, in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betonflachdachpfannen, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, vmtl. mit Unterspannbahn auf Holzschalung
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer

3.8.1.4 Ausbau (Gebäude Friedrich-Then-Weg 25)

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	einflügelige Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, Dreh- und Kippbeschläge, z.T. Kunststoffrollläden mit Gurtzug, aus 1993
Türen:	einflügelige Haupteingangstüre mit Seitenteil, in Holz-/ Glaskonstruktion, aus 1993 Innentüren vmtl. als Spantüren mit glatten furnierten Türblättern und Zargen aus 1993
Bodenbeläge:	Fliesenbelag, schwimmender Estrich, aus 1993
Wandbehandlung:	vmtl. überwiegend verputzt und gestrichen bzw. Fliesenbeläge in den Sanitärbereichen, aus 1993
Deckenuntersichten:	vmtl. verputzt und gestrichen bzw. gespachtelte und gestrichene Leichtbauplatten bei den Dachschrägen, aus 1993
Dachdämmung:	vmtl. Zwischensparrendämmung aus 1993

3.8.1.5 Gebäudetechnik (Gebäude Friedrich-Then-Weg 25)

Sanitärausstattung:	Bad im EG mit WC, Waschbecken, Einbauduschtwanne
	Bad im DG mit WC, Waschbecken, Einbauduscht- und Einbaubadewanne, zusätzlich im DG separates Gäste-WC mit Handwaschbecken
	einfacher Standard der 1990er Jahre wird unterstellt
Heizung / Warmwasser:	stillgelegte Stückholzheizung aus dem Baujahr 2009 sowie defekte Gas-Zentralheizung (Angaben gemäß örtlichem Schornsteinfeger), Abgasführung über Dach, Brauchwassererwärmung über Heizung
	Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen wird unterstellt
Elektroinstallation:	vmtl. aus 1993 stammende Elektroinstallationen mit Zählerschrank, Wechselstromzähler, Kippsicherungen sowie Elektrounterverteilung mit Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

3.8.1.6 Beurteilung (Gebäude Friedrich-Then-Weg 25)

Die Außenarchitektur und die Gebäudekonzeption sind einfach. Die konstruktiven Bauteile weisen einen für die jeweilige Baualtersklasse überwiegend mittleren Standard auf. Teile der Bausubstanz sind älter als 60 Jahre. Dadurch bestehen baujahrsbedingte Einschränkungen (u.a. keine Unterkellerung, Nachteile bei der konstruktiven Ausführung und Grundriss situation). Im Übrigen wird ein einfacher Wohnraumstandard der 1990er Jahre unterstellt. Seit der letzten großen Umbaumaßnahme im Jahr 1993 sind keine wertsignifikanten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt.

Die Wärme- und Schallschutzeigenschaften erfüllen vermutlich überwiegend die Anforderungen zum Zeitpunkt der Umbaumaßnahme in den 1990er Jahren und liegen hinter den aktuell geltenden Vorgaben. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Im Falle eines Verkaufs oder einer Vermietung des Gebäudes sind die Regelungen gemäß § 80 Abs. 3 bis 5 GEG zu beachten. Bei der Heizungsanlage ergibt sich ein Investitionsbedarf. Die vorhandene Gas-Zentralheizung ist defekt und die zusätzlich existierende Stückholzheizung wurde durch den örtlichen Schornsteinfeger stillgelegt. Gemäß letzter KÜO-Bescheinigung ist der Abstand zu Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen nicht ausreichend. Ob die Möglichkeit einer Reparatur der Gas-Heizung oder der Inbetriebnahme der Stückholzheizung besteht, ist nicht überprüfbar.

Die Raumaufteilung ist einfach und ermöglicht eine Nutzung durch zwei Parteien. Jede der beiden Einheiten eignet sich für 1- und 2-Personen-Haushalte. Alternativ wäre im Ist-Zustand eine zusammenhängende Nutzung durch eine Familie mit drei bis vier Personen möglich. Die Küche im DG könnte als Kinderzimmer umgenutzt werden. Dies erfordert aber zusätzliche Investitionen. Von Nachteil sind das Fehlen einer Terrasse bzw. eines Balkons, die überwiegend kleinteiligen Räume sowie die begrenzten Lagermöglichkeiten, da kein Keller existiert. Der gemeinschaftliche Heizungsraum wird nur über die Wohnung im EG erreicht. Üblich für Wohngebäude der gegenständlichen Baujahrsklasse ist die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Die anrechenbare Wohnfläche von jeweils 50 m² bei einer Einzelbetrachtung der beiden Einheiten bzw. von rd. 101 m² bei einer Gesamtbetrachtung liegt im unteren Bereich des marktüblichen.

An der Süd- und Westfassade wurden vermutlich zeitnah Malerarbeiten durchgeführt. Bei der Nordfassade ist dies aufgrund des Instandhaltungsstaus noch erforderlich. Im Übrigen unterstellt die Wertableitung einen weitestgehend durchschnittlichen Erhaltungs- und Pflegezustand. Informationen zu wertrelevanten Baumängel und -schäden liegen nicht vor. Zu berücksichtigen sind aber die Aufwendungen, um im DG den Durchgang zum Nachbaranwesen zu schließen und die haustechnischen Installationen zu trennen.

3.8.2 Wohngebäude Kolpingstraße 9

3.8.2.1 Allgemeine Daten (Kolpingstraße 9)

Vom Staatsarchiv Landshut steht für das Gebäude ein Tekturplan aus dem Jahr 1936 zur Verfügung. Vermutlich wurde das Einfamilienhaus Kolpingstraße 9 zu diesem Zeitpunkt errichtet. Gemäß den Eindrücken aus der Außenbesichtigung sind vmtl. in den 1960er/1970er Jahren Baumaßnahmen erfolgt, zuletzt erneuerte man vmtl. Anfang der 2000er Jahre vereinzelt die Fenster. Im Übrigen liegen keine Informationen zu wertsignifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vor. Es ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnungen siehe Anlagen 2/4 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 189 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI):	rd. 490 m ³
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	rd. 125 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,66 (= 125 m ² / 189 m ²)
lichte Raumhöhen ⁷ :	ca. 1,70 m (KG), ca. 2,40 m (EG), bis zu ca. 2,40 m (DG)

3.8.2.2 Grundriss situation (Gebäude Kolpingstraße 9)

Es existieren zwei Gebäudezugänge, einer an der Südfassade und der zweite an der Ostfassade des nördlichen Anbaus. Die historischen Baupläne lassen nur bedingt Rückschlüsse auf die derzeitige Grundriss situation zu. Es ist davon auszugehen, dass im EG eine Küche, zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer vorhanden sind. Über die Treppe im zentralen Flur ist das DG erreichbar. Auf dieser Ebene befinden sich vermutlich drei bis vier Räume mit Flur. Über einen Treppenabgang erschließt man den untergeordneten Lagerkeller. Im eingeschossigen Anbau im Süden ist ein Abstellraum mit Außenzugang.

Die zur Verfügung stehenden historischen Baupläne sind in den Anlagen 1/4 bis 1/6 dargestellt.

3.8.2.3 Baukonstruktion (Gebäude Kolpingstraße 9)

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. in Ziegel und Stampfbeton
Außenwände:	Vollziegelmauerwerk, 24 und 36,5 cm
Innenwände:	Vollziegelmauerwerk, 11,5 cm und 24 cm
Decken:	Holzbalkendecke, ca. 18 cm

⁷ Hinweis: aufgrund des vorliegenden Eingabeplanes und der äußerer örtlichen Eindrücke ermittelt

Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit ca. 33°-Neigung, Dachvorsprung und Schleppgaube, in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung
	Trapezblecheindeckung bei den Anbauten
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre in Metall

3.8.2.4 Ausbau (Gebäude Kolpingstraße 9)

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen an der Westfassade Faserzementplatten auf Holzunterkonstruktion
	Hinweis: ältere Faserzementplatten sind i.d.R. asbesthaltig, nach herrschender Meinung geht von festgebundenem Asbest keine Gefahr aus, eine Rückbau- oder Sanierungspflicht besteht nicht bei bauteileingreifenden Maßnahmen oder Rückbau sind wegen der Schadschadstoffbelastung spezielle Vorkehrungen erforderlich, aus denen sich Kostensteigerungen ergeben
Fenster / Fenstertüren:	einflügelige Holzverbundrahmenfenster mit 2-fach Normalverglasung (vmtl. aus den 1970er Jahren), erneuerte einflügelige Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus Anfang der 2000er Jahre beim Abstellraum im EG zweiflügeliges Holzsprossenfenster aus dem Ursprungsbaujahr 1936 teilweise Kunststoffrollläden mit Gurtzug
Türen:	Eingangstüren in Holzkonstruktion mit Holzzargen, älteren Baualters Innentüren vmtl. mit glatten leichten Türblättern, in Holzzargen
Bodenbeläge:	einfache Art und Ausführung wird unterstellt
Wandbehandlung:	vmtl. überwiegend verputzt und gestrichen bzw. Fliesenbeläge in den Sanitärbereichen
Deckenuntersichten:	vmtl. verputzt und gestrichen bzw. Leichtbauplatten bei den Dachschrägen

Treppen:	vmtl. Holztreppen in einfacher Art und Ausführung
Dachdämmung:	nicht bekannt

3.8.2.5 Gebäudetechnik (Gebäude Kolpingstraße 9)

Sanitärausstattung:	vmtl. Bad mit WC, Waschbecken und Dusch- oder Badewanne
	einfacher und nicht mehr zeitgemäßer Standard wird unterstellt
Heizung / Warmwasser:	stillgelegter Pelletofen; im Übrigen keine Feuerstätte, die nach KÜO überprüft werden muss
Elektroinstallation:	Hauptabsicherung, Elektrounterverteilung mit Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen, vmtl. nicht mehr zeitgemäße Ausführung
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

3.8.2.6 Beurteilung (Gebäude Kolpingstraße 9)

Die architektonische Gestaltung und die Gebäudekonzeption sind einfach. Die Bauausführung wird vom Ursprungsbaujahr 1936 und den letzten größeren Maßnahmen in den vmtl. 1960er/1970er Jahren geprägt. Im Übrigen ist nur vereinzelt ein Austausch der Fenster vermutlich Anfang der 2000er Jahre erfolgt. Da keine Informationen zu weiteren signifikanten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorliegen, stellt die Wertableitung auf einen veralteten Wohnraumstandard ab. Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften bestehen deutliche Schwachstellen. Ein Energieausweis nach GEG liegt nicht vor. Im derzeitigen Zustand ist das Gebäude nicht beheizbar.

Aus dem Baujahr 1936 resultiert vermutlich eine einfache Grundrissssituation. Der Erhaltungs- und Pflegezustand ist unterdurchschnittlich und ein deutliche Instandhaltungsstau feststellbar. Es zeigten sich zahlreiche baualtertypische Baumängel und -schäden (u.a. Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, Putzschäden in Form von Abplatzungen, Witterungsschäden an den Holzbauteilen). Durch das Fehlen einzelner Firstziegel ergeben sich Undichtigkeiten bei der Dacheindeckung. Die Faserzementplatten sind z.T. beschädigt und einzelne Platten fehlen. Eine Eingangstür wurde behelfsmäßig verschlossen.

Nach äußerem Augenschein ist keine zweckentsprechende Nutzung mehr gegeben. Auch bei einfachen Wohnansprüchen sind kostenintensive Maßnahmen bei den konstruktiven Bauteilen (u.a. Dacheindeckung), den haustechnischen Installationen (u.a. Heizungsanlage) und der Gebäudeausstattung erforderlich. Hinzu kommen Aufwendungen für die Beseitigung der Baumängel und -schäden. Der finanzielle Aufwand ist groß, selbst wenn ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht wird.

Das Einfamilienhaus Kolpingstraße 9 ist wirtschaftlich nicht mehr nachhaltig nutzbar und es steht eine Freilegung an.

3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:

Maschendrahtzaun, Mauerwerkseinfriedung mit Gartentor in Metallkonstruktion

an der Nordgrenze zur Kolpingstraße vmtl. mehr als 2,00 m hohe Stahlbetonwand und Schiebetor aus Metallkonstruktion (vmtl. innerhalb der letzten 15 Jahre errichtet)

an der Westgrenze zum Friedrich-Then-Weg hochgewachsene Thujenhecke

Geländebelebungen:

beim Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25 Zugang mit Polygonalplatten, Zufahrt und Stellplätze westlich des Gebäudes mit Betonverbundsteinpflaster befestigt

beim Wohnhaus Kolpingstraße 9 Kiesunterbau sowie z.T. Betonbelag, westlich des Gebäudes z.T. Grünfläche mit Wildwuchs

Beurteilung:

keine gärtnerische Gestaltung

bei der Umgriffsfläche des Gebäudes Friedrich-Then-Weg 25 hohe Flächenversiegelung ohne Gartenanteil, die Geländebelebungen beim Abschnitt des Gebäudes Kolpingstraße 9 sind nicht fertig gestellt bzw. nur behelfsmäßig ausgeführt

beim Umgriff des Gebäudes Friedrich-Then-Weg 25 noch durchschnittlicher und im Übrigen unterdurchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand mit abgelagerten alten Baumaterialien und Sperrmüll

augenscheinlich wird die Zufahrt beim Umgriff des Gebäudes Kolpingstraße 9 z.T. durch das östliche Nachbaranwesen mitgenutzt, hierzu bestehen keine Regelungen, das benachbarte Flurstück 583/3 hat einen direkten Anschluss zur öffentlich gewidmeten Kolpingstraße und die Zufahrt über das gegenständliche Anwesen ist nicht zwingend erforderlich, ein Anspruch für ein Notwegerecht ist vmtl. nicht gegeben, die betroffene Grundstücksteilfläche ist ohne Einschränkungen nutzbar

Beurteilung (Fortsetzung): bei einer Umnutzung der mit dem Gebäude Kolpingstraße 9 bebauten Teilfläche steht in diesem Abschnitt eine Freilegung der baulichen Außenanlagen an

3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Die Ausführungen beruhen auf den mündlichen Angaben des Mieters der EG-Wohnung im Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25. Die Mietverträge lagen nicht vor (siehe Hinweis in Abschnitt 2.6).

Die **Wohnung im EG** des Gebäudes **Friedrich-Then Weg 25** ist seit etwa 6 Jahren auf unbestimmte Zeit zu Wohnzwecken vermietet. Der monatliche Mietzins beträgt ca. 600,- € (inkl. Mitbenutzung eines Kfz-Stellplatzes) bzw. bezogen auf die WFL von 50 m² rd. 12,00 €/m². Es wurde eine Bruttomiete inkl. der Betriebskosten i.S.v. § 2 BetrKV vereinbart. Nicht enthalten sind die Kosten für den individuellen Verbrauch der Mieter innerhalb der Wohnung. Zu Mietanpassungen sowie zu den Kostenreglungen für Schönheitsreparaturen und für die kleine Instandhaltung liegen keine Informationen vor.

Bei der **Wohnung im DG** des Gebäudes Friedrich-Then-Weg 25 besteht seit ca. 3 Jahren ein Mietverhältnis. Die sonstigen mietvertraglichen Vereinbarungen sind nicht bekannt.

Das Gebäude **Kolpingstraße 9** mit Umgriff wurde zuletzt durch den Schuldner bewohnt. Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

Beurteilung der mietvertraglichen Vereinbarungen und der Nutzungssituation

Die Bestandsmiete der Wohnung im EG des Gebäudes **Friedrich-Then-Weg 25** ordnet sich im oberen Bereich des Marktniveaus ein. Entgegen den marktüblichen Vereinbarungen werden die Betriebskosten pauschal erfasst und nicht entsprechend der Wohnfläche oder verbrauchsabhängig abgerechnet.

Im Falle einer beabsichtigten Eigennutzung können die vermieteten Einheiten im Zwangsversteigerungsverfahren, wenn die Zuschlagserteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, nach § 57a Satz 1 ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist (§ 573d BGB) gekündigt werden. Es muss allerdings ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 BGB) vorliegen (z.B. Eigendarf des Ersteigerers).

Das Gebäude Friedrich-Then-Weg 25 ist als Zweifamilienhaus konzipiert. Das erleichterte Kündigungsrecht des Vermieters nach § 573a BGB ohne Nachweis eines berechtigten Interesses ist vmtl. dennoch nicht anwendbar, da es nur bei vom Vermieter selbst bewohnten Gebäuden gilt. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Beim Umgriff des Gebäudes **Kolpingstraße 9** existieren keine mietvertraglichen Vereinbarungen, die der bevorstehenden Freilegung entgegenstehen.

Aus der bestehenden Vermietungssituation ist kein signifikanter Werteinfluss bei der Kaufpreisbildung ableitbar.

3.10 Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt

Makroökonomie mit Schwerpunkt Immobilienmarkt

Im Landkreis Dingolfing-Landau wurde über viele Jahre sowohl der Kaufmarkt von unbebauten Wohnbaulandflächen wie auch der Teilmarkt von bebauten Ein- und Zweifamilienhäusern von einer sehr hohen Nachfrage bestimmt. Ursächlich waren neben dem anhaltenden Bevölkerungswachstum insbesondere die günstigen Finanzierungsbedingungen. Durch das geringe Angebot verteuerten sich die Kaufpreise erheblich.

Ab etwa Mitte des Jahres 2022 zeichnete sich durch die stark gestiegenen Finanzierungs-, Energie- und Lebenshaltungskosten sowie durch die weiterhin hohen Baukosten ein Rückgang bei der Kaufnachfrage und ein Ende der Preissteigerungen ab. Es folgte eine spürbare Zurückhaltung bei Kaufinteressenten und eine Preisfindungsphase. Das Angebot der zum Verkauf stehenden Grundstücke sowie die Vermarktungsdauer nahm zu. Durch den Anstieg der Energiekosten hat die Energieeffizienz an Bedeutung gewonnen. Insbesondere bei älteren Bestandsobjekten mit einer schlechten Energiebilanz und Sanierungsbedarf waren deutliche Preisrückgänge feststellbar.

Seit dem Jahr 2024 schwächten sich die Inflation und die Finanzierungszinsen ab. Zuletzt ist die Nachfrage von Kaufinteressenten wieder etwas gestiegen. Das Preisniveau für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand hat sich insbesondere bei energetisch hochwertigen Bestandsimmobilien zunehmend stabilisiert.

Grundstücksmarkt

Der örtliche Gutachterausschuss für den Landkreis Dingolfing-Landau veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, der auf Kreisebene oder für den Markt Frontenhausen einen Überblick über das Preisniveau von Wohnbaulandflächen sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern gibt.

Gemäß dem „Marktspiegel für Niederbayern 2025“ der Sparkassen Immobilien-Vermittlungs-GmbH (Stand April 2025) ergibt sich für den Landkreis Dingolfing-Landau ein Kaufpreisniveau von 100 €/m² bis 300 €/m² für Wohnbaugrundstücke sowie von 200.000 € bis 450.000 € für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand.

Im Markt Frontenhausen lagen die inserierten Preise der zuletzt angeboten **Wohnbaugrundstücke** über den letzten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024 und streuten zwischen 225 und 260 €/m².

Im Marktsegment von **bebauten freistehenden Einfamilienhäusern** sind aus Frontenhausen 24 Objekte bekannt, die seit Januar 2024 zum Verkauf angeboten wurden. Deren Kaufpreisbestimmenden Merkmale weichen untereinander teilweise deutlich ab. Daraus resultiert auch die große Streuung bei den Angebotspreisen, die absolut zwischen rd. 150.000 € und 800.000 € lagen. Bezogen auf die angegebenen Wohnflächen von 90 m² bis 300 m² leitet sich eine Spanne von rd. 1.570 bis 4.200 €/m² WFL ab.

Hiervon waren lediglich acht Objekte im Preissegment unter 350.000 €. Es handelte sich vorwiegend um Objekte älterer Baualtersklassen im Größensegment bis 135 m², deren Wohnflächenpreise zwischen 1.570 und 2.850 €/m² WFL streuten.

Bei **Reihenendhäusern und Doppelhaushälften** sind seit Januar 2024 sechs Anwesen bekannt. Nur ein Objekt stammt aus dem Jahr 1991, alle anderen Objekte sind älteren Ursprungs. Daher ordnen sich die absoluten Angebotspreise mit 150.000 € bis 300.000 € im unteren örtlichen Preissegment ein. Bei Größen zwischen 90 m² und 160 m² ergeben sich Ansätze zwischen 1.600 und 2.500 €/m² WFL.

Bei den genannten Angebotspreisen sind mögliche Preiskorrekturen und bei den bebaute Anwesen mitangebotenes Inventar zu berücksichtigen. Für Zweifamilienhäuser liegen keine Daten vor.

Marktpositionierung

Von den beiden Wohnhäusern ist nur dem Gebäude Friedrich-Then-Weg 25 ein Wert beizumessen. In diesem Marktsegment dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Das Zweifamilienhaus zielt auf Familien mit einfachen Wohnansprüchen ab, die auf eine zusammenhängende Nutzung abstellen. Alternativ wäre die Immobilie als Mehrgenerationenhaus verwendbar. Die bestehende Raumaufteilung ermöglicht aber dann nur eine Nutzung durch zwei kinderlose Parteien. Tendenziell ist hier der Käuferkreis geringer.

Bei dem Gebäude Kolpingstraße 9 kann die Nutzbarkeit in wirtschaftlich vertretbarer Weise, auch wenn ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht wird, nicht mehr herbeigeführt werden. Beim nördlichen Grundstücksabschnitt steht eine Freilegung an. Als Kaufinteressenten kommen ortsansässige Familien in Betracht, die ihre Kaufpreisüberlegungen an den Ersatzbebauungsmöglichkeiten orientieren und sich an den Lagenachteilen sowie dem vergleichsweise geringen Gebäudeumgriff nicht stören. Diese Teilfläche wäre separat vermarktbar. Entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 3.6 könnte der Abschnitt alternativ dem Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25 als Garten zugeordnet werden.

Aufgrund der unterdurchschnittlichen wertbestimmenden Merkmale muss mit einer längeren Vermarktungszeit gerechnet werden.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahren für die Verkehrswertermittlung sind in der ImmoWertV normiert. Zur Verfügung stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV). Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Aus der nach § 193 Abs. 5 BauGB geführten Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses liegen zwei Kauffälle von Einfamilienhäusern vor. Die wertbildenden Merkmale sind nicht vollständig bekannt und es bestehen Abweichungen, die sich nicht in sachgerechter Weise anpassen lassen. Wegen der nicht eindeutigen und zuverlässigen Aussagekraft ist daher das Vergleichswertverfahren nicht anwendbar. Die Daten können aber bei der Marktanpassung herangezogen werden.

Bei Zweifamilienhäusern ist der Sachwert der nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen ausschlaggebend. Dies lässt sich anhand des Sachwertverfahrens abbilden. Für die Durchführung dieses Verfahrens liegen geeignete Daten vor.

Die **Verkehrswertermittlung** erfolgt daher **auf Grundlage des Sachwertverfahrens**.

4.2 Sachwertverfahren

4.2.1 Verfahrenssystematik

Nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§§ 36 und 37 ImmoWertV) sowie dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Durch Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Werteinflüsse aufgrund von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) vorliegen. Das Ergebnis ist der Sachwert des Grundstücks.

Soweit geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen, ist der Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV bei den einzelnen Ansätzen zu beachten.⁸

Die Wertableitung unterstellt zunächst die Freilegung des nördlichen Grundstücksabschnitts. Der Werteinfluss wird als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 4.2.7 berücksichtigt.

⁸ Im gegenständlichen Fall liegen keine geeigneten Sachwertfaktoren vor (vgl. Abschnitt 4.2.6).

4.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

4.2.2.1 Erläuterung zum vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind nach § 36 Abs. 1 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Durchschnittliche Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Ableitung der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf Grundlage der Kostenkennwerte der **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** nach Anlage 4 Nummer II der ImmoWertV. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276-1: 2006-11), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Höhe der eingerechneten Baunebenkosten ist zusätzlich veröffentlicht.

Die Kostenkennwerte sind in €/m² Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277-1: 2005-02) angegeben, beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe und stellen auf den Kostenstand im Jahresdurchschnitt 2010 ab.

Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Standardstufe wird auf Basis der Standardmerkmale der jeweiligen baulichen Anlage und nach den in Anlage 4 Nr. III der ImmoWertV veröffentlichten Gebäudestandards ermittelt. Die Einordnung des Gebäudestandards ist insbesondere vom Stand der technischen Entwicklung und von den bestehenden rechtlichen Anforderungen abhängig und hat unter Berücksichtigung der relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Der auf diese Weise ermittelte Ausgangswert ist mit der BGF der baulichen Anlage zu multiplizieren. Gegebenenfalls nicht von den Normalherstellungskosten erfasste Sachverhalte sind gesondert zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Regionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Regionalfaktor ist ein Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

Der Alterswertminderungsfaktor erfasst den altersbedingten bzw. wirtschaftlichen Wertverzehr baulicher Anlagen. Er stellt auf eine lineare Alterswertminderung ab und ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

4.2.2.2 Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes (Friedrich-Then-Weg 25)

Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes

Das Zweifamilienhaus Friedrich-Then-Weg 25 ist von der Kubatur und Bauausführung eher mit freistehenden Einfamilienhäusern als mit Doppelhaushälften vergleichbar. Es kommt daher die **Gebäudeart-Nr. 1.21 der NHK 2010** (freistehendes Einfamilienhaus, EG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut) zur Anwendung. Hierfür veröffentlicht die ImmoWertV folgende Kostenkennwerte:

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	685	790	985	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1195
Keller, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	860	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	985	1205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1130
Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1100	1420	1775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	940	1140	1440	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	805	905	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1085	1335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1035	1250	1560
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser ²	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenendhäuser	2.31	675	750	885	1040	1390	2.32	580	645	745	895	1120	2.33	735	820	940	1135	1415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1215	3.32	545	605	695	840	1050	3.33	690	765	880	1060	1325

¹ einschließlich Baubewerkskosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Abbildung 5: Kostenkennwerte für Ein-/ Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser gemäß Anlage 4 Abschnitt II. Nr. 1. der ImmoWertV

Auf der Grundlage der unter Nr. 1 veröffentlichten Gebäudestandards in Anlage 4 Nummer III der ImmoWertV und der in Abschnitt 3.8.1 dargestellten Merkmale des Wohngebäudes leitet sich folgende **Gebäudestandardstufe** ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %	Standardstufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,25	0,75				23%	0,40
Dach		0,50	0,50			15%	0,38
Fenster und Außentüren		0,75	0,25			11%	0,25
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00			11%	0,33
Fußböden			1,00			5%	0,15
Sanitäreinrichtungen		0,25	0,75			9%	0,25
Heizung*			1,00			9%	0,27
sonstige technische Ausstattung			1,00			6%	0,18
Kostenkennwert in €/m ² BGF gemäß NHK 2010 für gegenständl. Gebäudeart	790	875	1.005	1.215	1.515		
Gebäudestandardstufe (Summe):							2,49

* Reparatur/Erneuerung Heizung wird unterstellt

Der **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und dem jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert. Somit ergibt sich für das Zweifamilienhaus folgender Ansatz:

Bauteil	Ansatz	Wägungs-anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs-anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	0,25 ×	23% ×	790 €/m ² BGF +	0,75 ×	23% ×	875 €/m ² BGF =	196 €/m ² BGF
Dach	0,50 ×	15% ×	875 €/m ² BGF +	0,50 ×	15% ×	1.005 €/m ² BGF =	141 €/m ² BGF
Fenster und Außentüren	0,75 ×	11% ×	875 €/m ² BGF +	0,25 ×	11% ×	1.005 €/m ² BGF =	100 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	875 €/m ² BGF +	0,50 ×	11% ×	1.005 €/m ² BGF =	103 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	1.005 €/m ² BGF				= 111 €/m ² BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	1.005 €/m ² BGF				= 50 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,25 ×	9% ×	875 €/m ² BGF +	0,75 ×	9% ×	1.005 €/m ² BGF =	88 €/m ² BGF
Heizung*	1,00 ×	9% ×	1.005 €/m ² BGF				= 90 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	1.005 €/m ² BGF				= 60 €/m ² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							939 €/m² BGF

* Reparatur/Erneuerung Heizung wird unterstellt

Die im Kostenkennwert enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine weitere Anpassung entfällt.

Die existierende Konzeption als Zweifamilienhaus wirkt sich erhöhend auf den Kostenkennwert aus. Die NHK 2010 nennen für freistehende Zweifamilienhäuser einen Korrekturfaktor von 1,05. Hinzu kommen die Kostenerhöhungen aus dem überdurchschnittlichen Ausbauverhältnis, resultierend aus dem hohen Kniestock. Dagegen ergibt sich eine Kostenreduzierung wegen der kommunen Bauweise. Für die beiden zuletzt genannten Sachverhalte stehen keine Korrekturfaktoren zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Toleranzrahmens bei der Ermittlung der Herstellungskosten gleichen sich die Einflüsse weitestgehend aus. Insgesamt wird nach sachverständiger Schätzung ein **Zuschlag von 5,0 %** berücksichtigt. Der korrigierte Kostenkennwert beträgt

$$939 €/m^2 \text{ BGF} \times 1,05 = \text{rd. } 986 €/m^2 \text{ BGF}.$$

Unter Berücksichtigung der BGF von 151 m² gemäß Abschnitt 3.8.1.1 ergeben sich für das Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25 absolut **durchschnittliche Herstellungskosten von**

$$151 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 986 €/m^2 \text{ BGF} = \textbf{148.886 €.}$$

Weitere Anpassungen für bisher nicht erfasste werthaltige Bauteile sind nicht erforderlich.

Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf das Preisniveau zum Wertermittlungs-

stichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2021 = 100.⁹ Der letztmalig vor dem Wertermittlungsstichtag zum ersten Quartal 2025 veröffentlichte Preisindex liegt bei 132,6 und für das Jahr 2010 durchschnittlich bei 70,8. Dies führt zu einem Umrechnungsfaktor von

$$132,6 / 70,8 = \mathbf{rd. 1,873}.$$

und zu durchschnittlichen Herstellungskosten von

$$148.886 \text{ €} \times 1,873 = \mathbf{278.863 \text{ €}}.$$

Regionalfaktor

Modellbezogene Regionalfaktoren liegen vom örtlichen Gutachterausschuss und von den benachbarten Gutachterausschüssen nicht vor. Die Anpassung an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes erfolgt im Rahmen der Marktanpassung in Abschnitt 4.2.6. Es wird ein Ansatz von 1,00 gewählt:

$$278.863 \text{ €} \times 1,00 = \mathbf{278.863 \text{ €}}$$

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Zweifamilienhauses Friedrich-Then-Weg 25 entsprechen

- rd. 1.850 €/m² (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 151 m²)
- rd. 2.760 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 101 m²).

Die Ansätze liegen innerhalb der marktüblichen Bandbreite vergleichbarer Zweifamilienhäuser und werden als plausibel erachtet.

Alterswertminderungsfaktor

Für das Zweifamilienhaus wird nach Anlage 1 der ImmoWertV eine **Gesamtnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) von **80 Jahren** gewählt.

Die letzten großen Um- und Ausbaumaßnahmen im Jahr 1993 liegen rd. 32 Jahre zurück. Es ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 48 Jahren (80 – 32 Jahre). Teile der Bausubstanz sind älter als 60 Jahre. Aufgrund baujahrsbedingter Einschränkungen ist der rechnerische Ansatz zu reduzieren.

Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **45 Jahren** gewählt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

⁹ Quelle: Baupreisindizes für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohn- und Nichtwohngebäuden, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (Destatis) am 10.04.2025 (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/html#241648>)

Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer ergibt sich ein **Alterswertminderungsfaktor** von

$$45 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,5625}.$$

Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors beträgt der vorläufige Sachwert

$$278.863 \text{ €} \times 0,5625 = \mathbf{156.860 \text{ €}}.$$

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend vom vorläufigen Sachwert des Zweifamilienhauses, in einem prozentualen Ansatz abgeleitet.

Die NHK 2010 veröffentlichen keine Orientierungswerte. An vergleichbaren Standorten ist nach eigener Marktbeobachtung eine Spanne zwischen 3,0 und 5,0 % der vorläufigen Gebäudesachwerte üblich. Der jeweilige Ansatz ist sowohl durch Umfang und Qualität der baulichen Außenanlagen als auch durch die absolute Höhe der Gebäudesachwerte beeinflusst.

Aufgrund der in Abschnitt 3.8.3 dargestellten Merkmale und der unterdurchschnittlichen Höhe des vorläufigen Gebäudesachwertes werden 3,0 % für die baulichen Außenanlagen gewählt:

$$156.860 \text{ €} \times 0,03 = \mathbf{rd. 4.706 \text{ €}}$$

4.2.4 Bodenwertermittlung

Für die Bodenwertermittlung kann nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) verwendet werden.

4.2.4.1 Vergleichskauffall

Aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses sind Vergleichspreise angefordert worden. Die Auswahl beschränkte sich auf individuelle Wohnbauflächen innerhalb des Hauptortes Frontenhausen mit Größen von 500 m² bis 1.000 m², die zwischen dem 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 notariell beurkundet wurden. Kommunale Verkäufe blieben aufgrund der Einschränkungen aus den Vergabekriterien außer Acht.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übermittelte folgenden Kauffall:

Nr.	Lage	Datum	Fläche*	Nutzungsart	Erschließung	Bemerkung	Kaufpreis
1	Frontenhausen	03.02.25	610 m ²	WI	unbekannt	-	245 €/m ²

* Grundstücksfläche gerundet

Aufgrund datenschutzrechtlicher Auflagen ist der Kauffall anonymisiert. Die Angaben sind der Auskunft der Kaufpreissammlung entnommen und beschränken sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale. Das Grundstück wurde verfasserseits besichtigt und mit den Erhebungen des Gutachterausschusses abgeglichen.

4.2.4.2 Bodenrichtwert

Der vom örtlichen Gutachterausschuss für die gegenständliche Bodenrichtwertzone 11501030 letztmalig veröffentlichte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **130 €/m²** für (fiktiv) unbebaute und nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie allgemeine Wohnbaulandflächen.

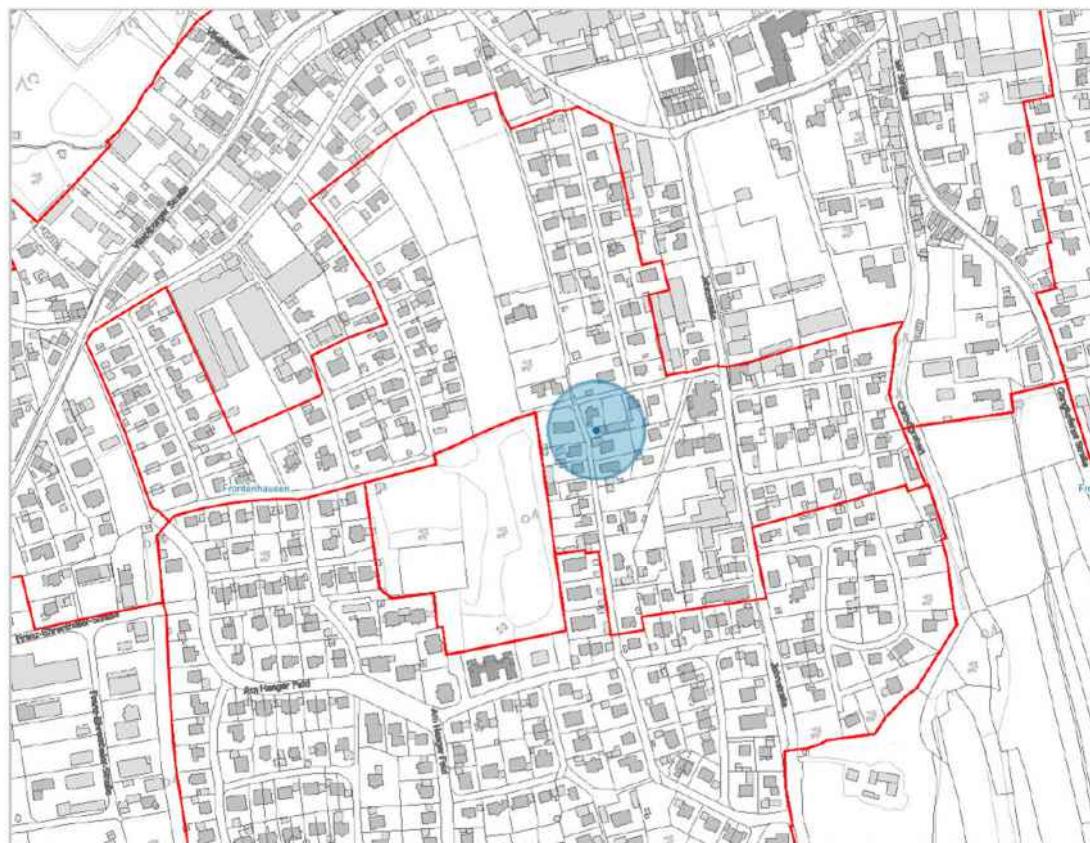


Abbildung 6: Auszug Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab (Standort des Bewertungsgrundstücks „blau“ gekennzeichnet)
 © Gutachterausschuss Landkreis Dingolfing-Landau

4.2.4.3 Ausgangswert

Die wertbildenden Merkmale des Vergleichskauffalls sind überwiegend bekannt und stimmen hinreichend mit dem zu bewertenden Grundbesitz überein. Er bildet den räumlichen Teilmarkt unbebauter Wohnbaulandflächen zutreffend ab und wurde sehr zeitnah zum Wertermittlungsstichtag notariell beurkundet.

Der vereinbarte Kaufpreis von 245 €/m² korrespondiert mit den Angebotspreisen zwischen 225 und 260 €/m² gemäß Abschnitt 3.10. Die bestehenden wertrelevanten Abweichungen können berücksichtigt werden. Es wurden keine Sachverhalte festgestellt, die auf das Vorliegen individueller oder persönlicher Einflussfaktoren hinweisen. Er ist für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens hinreichend geeignet.

Der Bodenrichtwert wurde fortgeschrieben, da innerhalb der gegenständlichen Bodenrichtwertzone in der Vergangenheit nur wenige bis keine Verkäufe unbebauter Grundstücke stattfanden. Die Aussagekraft ist eingeschränkt.

Die Bodenwertableitung erfolgt ausschließlich auf Basis des Vergleichskauffalls.

4.2.4.4 Ableitung des Bodenwertes

Bei der Bodenwertableitung ist der Ausgangswert an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks anzupassen. Sofern keine geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder Marktdaten vorliegen, erfolgt dies nach sachverständiger Schätzung. Die wertbestimmenden Sachverhalte stellen sich wie folgt dar:

- Der Vergleichskauffall wurde am 03.02.2025 notariell beurkundet. Die zeitliche Differenz zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 ist sehr gering. Zwischenzeitlich sind keine signifikanten Preisveränderungen feststellbar gewesen. Aufgrund der **Stichtagsdifferenz** wird keine Anpassung vorgenommen.
- Die dem Vergleichskauffall zugrunde liegende **Art der baulichen Nutzung** (individuelles Wohnbauland) stimmt mit der existierenden und wertbildenden Wohnnutzung des Bewertungsgrundstücks überein.
- Eine Abhängigkeit des Bodenwertes vom **Maß der baulichen Nutzung** konnte in vergleichbaren ländlichen Lagen des Landkreises Dingolfing-Landau bisher nicht nachgewiesen werden.
- Beim Vergleichskauffall ist der Erschließungszustand unbekannt. Aufgrund der örtlichen Eindrücke existieren die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen. Das Vergleichsgrundstück liegt in einem von der Kommune entwickelten Neubaugebiet. Im Regelfall sind die **Erschließungskosten** nach BauGB und KAG abgerechnet. Dies wird vorliegend unterstellt. Somit ergibt sich beim Ausgangswert wie beim gegenständlichen Grundstück ein erschließungskostenbeitragsfreier Zustand nach BauGB und KAG.

- Aus dem Standort im Neubaugebiet resultiert beim Vergleichskauffall ein deutlicher Lagevorteil. Dies ist in einem Bebauungsumfeld mit einer aktuellen und zeitgemäßen Wohnbebauung begründet. Positiv wirkt sich zusätzlich eine benachbarte öffentliche Grünfläche aus. Anders als beim zu bewertenden Grundbesitz existiert kein benachbarter Gewerbebetrieb mit möglichen Nutzungskonflikten. Aufgrund der **Lagenachteile** des Bewertungsgrundstücks wird ein **Abschlag von 15 %** (Faktor 0,85) berücksichtigt.
- Mit rd. 610 m² ist die Größe des Kauffalls gut mit den 594 m² des Bewertungsgrundstücks vergleichbar und es handelt sich übereinstimmend um ein Eckgrundstück. Im Übrigen lassen sich aufgrund des Zuschnitts, der Ausrichtung und der Topographie keine Einflüsse auf das erzielbare Bodenwertniveau ableiten, wenn wie vorliegend die bauliche Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt ist.
- Anders als das Bewertungsgrundstück liegt der Vergleichskauffall untergeordnet in einem **wassersensiblen Bereich**. Dessen bauliche Nutzbarkeit ist dadurch nicht beeinträchtigt und ein signifikanter Wertefluss nicht ableitbar.

Zusammenfassend ist allein aufgrund der Lageunterschiede ein Abschlag von 15 % auf den Ausgangswert zu berücksichtigen (Faktor 0,85). Der **Bodenwert** beträgt somit

$$245 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 208 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. } \mathbf{rd. 210 \text{ €/m}^2}.$$

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Grundstücksgröße von 594 m² ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert**:

$$210 \text{ €/m}^2 \times 594 \text{ m}^2 = \mathbf{124.740 \text{ €}}$$

4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 Abs. 2 ImmoWertV) ergibt sich wie folgt:

vorläufiger Sachwert Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25	=	156.860 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	4.706 €
<u>Bodenwert</u>	=	124.740 €
<u>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</u>	=	286.306 €

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 101 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 2.835 €/m² (= 286.306 € / 101 m²).

4.2.6 Marktanpassung

4.2.6.1 Ausgangsdaten

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) erfolgt i.d.R. durch den Ansatz der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren. Sie geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Vom örtlichen Gutachterausschuss stehen keine Sachwertfaktoren zur Verfügung. Auch von den Gutachterausschüssen der benachbarten Landkreise liegen keine geeigneten Daten vor, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Daher wurden bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses aus der Kaufpreissammlung für den Zeitraum 01.01.2024 bis zum Stichtag 04.07.2025 Vergleichskauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Baujahren bis 1995 mit Wohnflächen zwischen 100 und 150 m² aus Frontenhausen angefordert. Es stehen die folgenden Objekte zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL**	Standard-stufe	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² WFL
1	Frontenhausen	23.08.24	620 m ²	EFH	1969	128 m ²	1,3	250.000 €	1.953 €/m ²
2	Frontenhausen	22.08.24	800 m ²	EFH	1977	150 m ²		270.000 €	1.800 €/m ²

* Grundstücksfläche gerundet
** bei Nr 2 WFL verfasserseits überschlägig ermittelt

Mittelwert:	260.000 €	1.877 €/m ²
Median:	260.000 €	1.877 €/m ²
Min:	250.000 €	1.800 €/m ²
Max:	270.000 €	1.953 €/m ²
Standardabweichung:	14.142 €	108 €/m ²
Variationskoeffizient:	5,4%	5,8%

Anmerkungen

zu 1) freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert, EG, OG, DG, Satteldach, Einzelgarage

zu 2) freistehendes Einfamilienhaus, voll unterkellert, EG, Walmdach, mittlere Modernisierungen, Einzelgarage

Die Grundstücksflächen sind gerundet und die Adressen bekannt. Die Objekte wurden von außen besichtigt und mit den Erhebungen des Gutachterausschusses abgeglichen. Aufgrund datenschutzrechtlicher Auflagen ist nur eine anonymisierte Darstellung möglich, die sich auf die wesentlichen wertrelevanten Einflussmerkmale beschränkt.

Wegen fehlender Daten wurden bei den Nrn. 1 und 2 die Angaben zu den Garagen und bei der Nr. 2 die WFL (Grundfläche Baukörper × 0,75) verfasserseits erhoben. Im Übrigen entstammen die Daten der Auskunft der Kaufpreissammlung.

Die geringe Anzahl an Vergleichskauffällen ist u.a. auf das schwieriger gewordene Marktumfeld zurückzuführen.

4.2.6.2 Analyse der Vergleichskauffälle

Im Vergleich zur gegenständlichen Immobilie sind folgende Sachverhalte bei den zur Verfügung stehenden Kaufpreisen zu berücksichtigen:

- Die zwei Kauffälle liegen übereinstimmend im Hauptort Frontenhausen in Wohnsiedlungen aus den 1960er und 1970er Jahren. Die Lagewertigkeit ist bei der Nr. 1 vergleichbar und bei der Nr. 2 besser.
- Die Immobilien wurden im August 2024 und nach der in Abschnitt 3.10 dargestellten Zinswende notariell beurkundet. Das Marktumfeld bis zum Wertermittlungsstichtag ist weiterhin schwierig.
- Die Grundstücksfläche bei der Nr. 1 mit 620 m² ist hinreichend mit der Größe des Bewertungsgrundstücks von 594 m² vergleichbar. Die 800 m² der Nr. 2 sind größer.
- Es handelt sich übereinstimmend um von Eigennutzern nachgefragte Wohnimmobilien, die den gegenständlichen Teilmarkt abbilden. Beide Objekte sind abweichend freistehende Einfamilienhäuser und keine als Anbau ausgeführten Wohngebäude.
- Die beiden Immobilien stammen aus 1969 und 1977. Bezogen auf die letzten Um- und Ausbaumaßnahmen des gegenständlichen Zweifamilienhauses im Jahr 1993 sind beide Vergleichsobjekte älter. Beim Bewertungsobjekt ergeben sich aber Nachteile aus der z.T. mehr als 60 Jahren alten Bausubstanz eines ehem. landwirtschaftlichen Gebäudes (u.a. fehlende Unterkellerung, Nachteile bei der konstruktiven Ausführung und Grundriss situation).
- Die zwei Objekte wurden übereinstimmend in Massivbauweise errichtet. Der durch die Standardstufe ausgedrückte Wohnraumstandard ist beim Kauffall 1 mit 1,3 deutlich schlechter als die 2,49 der gegenständlichen Immobilie. Das Bewertungsobjekt hat einen einfachen Wohnraumstandard der 1990er Jahre. Bei der Nr. 2 existiert ein mittlerer Modernisierungsgrad, eine Angabe zur Standardstufe fehlt.
- Die Wohnflächen der beiden Objekte sind mit 128 m² und 150 m² größer als die 101 m² des Gebäudes Friedrich-Then-Weg 25. Tendenziell fallen die Kaufpreise je m² WFL umso geringer aus, je größer die Wohnfläche insgesamt ist.
- Bei beiden Kauffällen existieren Einzelgaragen. Das gegenständliche Grundstück hat kein Garagengebäude.
- Beim Kauffall 1 konnte recherchiert werden, dass diese Immobilie ursprünglich für 270.000 € angeboten wurde. Gegenüber dem beurkundeten Kaufpreis von 250.000 € ergibt sich eine Korrektur von rd. 7,0 %. Bei der Nr. 2 liegen keine Informationen zum Angebotspreis vor.
- Die Wohnflächenpreise der beiden Kauffälle mit 1.953 bzw. 1.800 €/m² liegen im unteren Bereich der Angebotspreise von 1.570 und 2.870 €/m² WFL gemäß Abschnitt 3.10, die sich für vergleichbare Bestandsobjekte im Preissegment unter 350.000 € ergeben. Dies ist im Hinblick auf mögliche Kaufpreiskorrekturen bei den inserierten Objekten plausibel.

- Anders als beim gegenständlichen Grundstück ist bei beiden Kauffällen keine Überbauungssituation gegeben.
- Es liegen keine Hinweise auf das Vorliegen individueller oder persönlicher Einflussfaktoren vor. Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor erfolgt daher auf Basis der zwei vorliegenden Vergleichskauffälle.

4.2.6.3 Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors

Aus den beiden Kaufpreisen ergibt sich entsprechend der Tabelle in Abschnitt 4.2.6.1 ein Kaufpreisniveau von 250.000 € und 270.000 € bzw. rd. 1.950 und 1.800 €/m² WFL. Der für die gegenständliche Immobilie ermittelte vorläufige Sachwert liegt mit 286.306 € bzw. 2.835 €/m² WFL über diesen Werten.

Dieser Ansatz wird trotz der im Jahr 1993 durchgeführten Baumaßnahmen wegen der wertmindernden Aspekte bei

- der Lage und Bausubstanz (u.a. Nutzungskonflikte durch benachbarten Gewerbebetrieb, Bausubstanz z.T. älter als 60 Jahre)
- der rechtlichen Risiken (Überbauungssituation und Überschreitung des Kniestocks) sowie
- des zusätzlichen Investitionsbedarfs (Reparatur bzw. Erneuerung der Heizungsanlage, Abtrennung zum Nachbaranwesen im DG)

als nicht erzielbar erachtet. Hinzu kommt, dass es sich um kein freistehendes Wohngebäude handelt.

Die in Abschnitt 3.10 dargestellte Angebotssituation und die Anzahl der Vergleichskauffälle zeigen allerdings, dass am örtlichen Markt nur wenige sofort beziehbare Objekte mit einem Kaufpreisniveau von weniger als 300.000 € angeboten werden. Hinzu kommen die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten beim Grundstück und Gebäude gemäß Abschnitt 3.6 und 3.8.1.6. Dadurch verbessert sich die Vermarktungssituation des zu bewertenden Anwesens.

Unter Abwägung der existierenden Vor- und Nachteile wird nach sachverständiger Schätzung ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,95** gewählt. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen Sachwert** in Höhe von

$$286.306 \text{ €} \times 0,95 = 271.991 \text{ €.}$$

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 101 m² entspricht dies rd. 2.690 €/m² WFL (= 271.991 € / 101 m² WFL).

4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind Sachverhalte, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen der wertrelevanten Daten abweichen.

Zu erfassen sind die wertmindernden Aspekte für die bisher (fiktiv) unterstellte **Freilegung des nördlichen Grundstücksabschnitts**.

Die Aufwendungen ergeben sich aus dem Rückbau des Wohngebäudes Kolpingstraße 9 sowie der baulichen Außenanlagen, der Entsorgung der Bauschuttmassen (Transport und Deponiegebühren) sowie sonstiger Maßnahmen (u. a. Vorbereiten des Arbeitsraumes, Bauüberwachung und Dokumentation). Die Freilegungskosten werden pauschal über den zu beseitigenden Rauminhalt des Gebäudebestandes ermittelt. Damit sind auch die Leistungen für die baulichen Außenanlagen und Entrümpelung erfasst.

Angebote für die Abbruchmaßnahmen liegen nicht vor. Für die Bestimmung der Freilegungskosten werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt.¹⁰

Die Höhe der Kosten wird durch die Art der zu beseitigenden Baumaterialien, den Umfang der Grabungsarbeiten, die evtl. Notwendigkeit von Abstützungsmaßnahmen an angrenzenden Gebäuden sowie durch die örtlichen Deponiegebühren und die Entfernung bis zur nächsten Bauschuttdenonie beeinflusst. Als Kostenspanne pro Kubikmeter Abraum sind bei vergleichbaren Vorhaben bei maschinellem Abbruch im Durchschnitt 25 €/m³ bis 45 €/m³ marktüblich.

Ein Teil der Maßnahmen wird i.d.R. in Eigenleistung erbracht, wodurch sich der Werteneinfluss reduziert. Hinzu kommt die nur geringe Unterkellerung. Ein überdurchschnittlicher Aufwand ergibt sich aufgrund der vermutlich schadstoffbelasteten Faserzementplatten, beim Rückbau der Grundstückseinfriedung sowie bei der Entrümpelung des Wohngebäudes und der Freifläche. Verwertungserlöse für abgängige Bauteile sind ggf. für das Zufahrtstor und im Übrigen nicht zu erwarten.

Es werden Freilegungskosten im mittleren Bereich der Ausgangsspanne von 35 €/m³ gewählt. Der Brutto-Rauminhalt beträgt rd. 490 m³ (vgl. Berechnungen in Anlage 2/8). Dies führt absolut zu einem Ansatz von

$$490 \text{ m}^3 \times 35 \text{ €/m}^3 = 17.150 \text{ €.}$$

Dieser Betrag ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in voller Höhe als Werteneinfluss in Abzug zu bringen. Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen.

¹⁰ Vgl. u.a. Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten für Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, 24. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Hubert Wingen, Essen

4.2.8 Sachwert des Grundstücks

Die Wertableitung führt zu einem **Sachwert des Grundstücks** von

$$271.991 \text{ €} - 17.150 \text{ €} = \mathbf{254.841 \text{ €.}}$$

4.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Die Wertableitung erfolgte ausschließlich auf Basis des Sachwertverfahrens, weil es die Vorgehensweise potentieller Käufer bei der Kaufpreisbildung nachvollzieht und geeignete Daten für die Anwendung vorlagen. Es wurden alle wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjektes und die Marktsituation berücksichtigt. Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der Verkehrswert leitet sich aus dem Sachwert des Grundstücks ab.

Unter **Verweis auf die Hinweise in den Abschnitten 1 und 2** wird zum **Wertermittlungsstichtag 04.07.2025** für das **Anwesen Friedrich-Then-Weg 25, Kolpingstraße 9 in 84160 Frontenhausen** (Flurstück-Nr. 583/2, Gemarkung Frontenhausen) ein **Verkehrswert** von rd.

255.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

HINWEIS!

Bei der Beurteilung des Ergebnisses sind die Unwägbarkeiten aus dem eingeschränkten Besichtigungsumfang zu berücksichtigen (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2)

4.4 Zubehör gemäß § 97 BGB

Es liegen keine Informationen zu werthaltigem Zubehör nach § 97 BGB vor.

5. Schlusswort

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Verteilung oder Veröffentlichung durch Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Einwilligung des Sachverständigen gestattet.

Landshut, den 22.08.2025



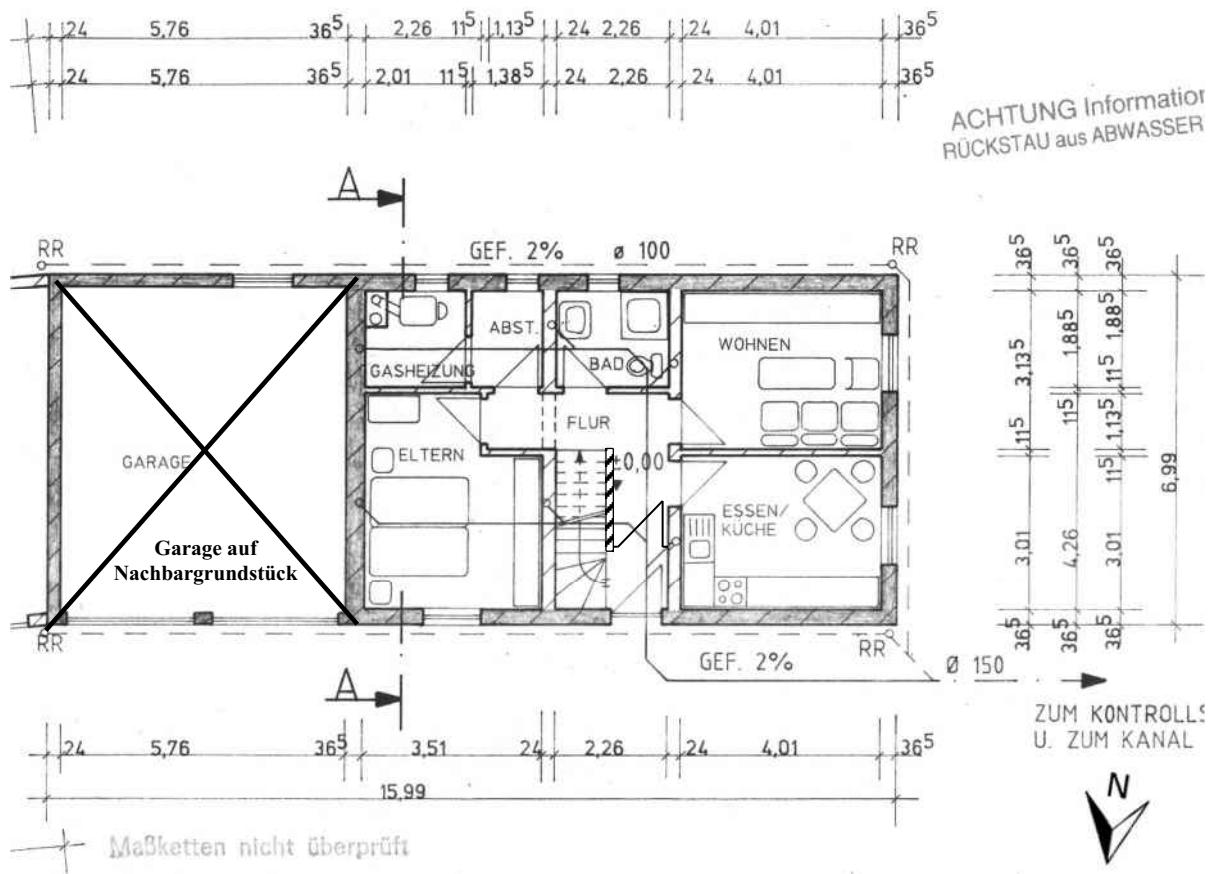
Jürgen Huber

Dipl.-Ing. (FH) · Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Das Gutachten besteht aus 70 Seiten einschließlich Anlagen.

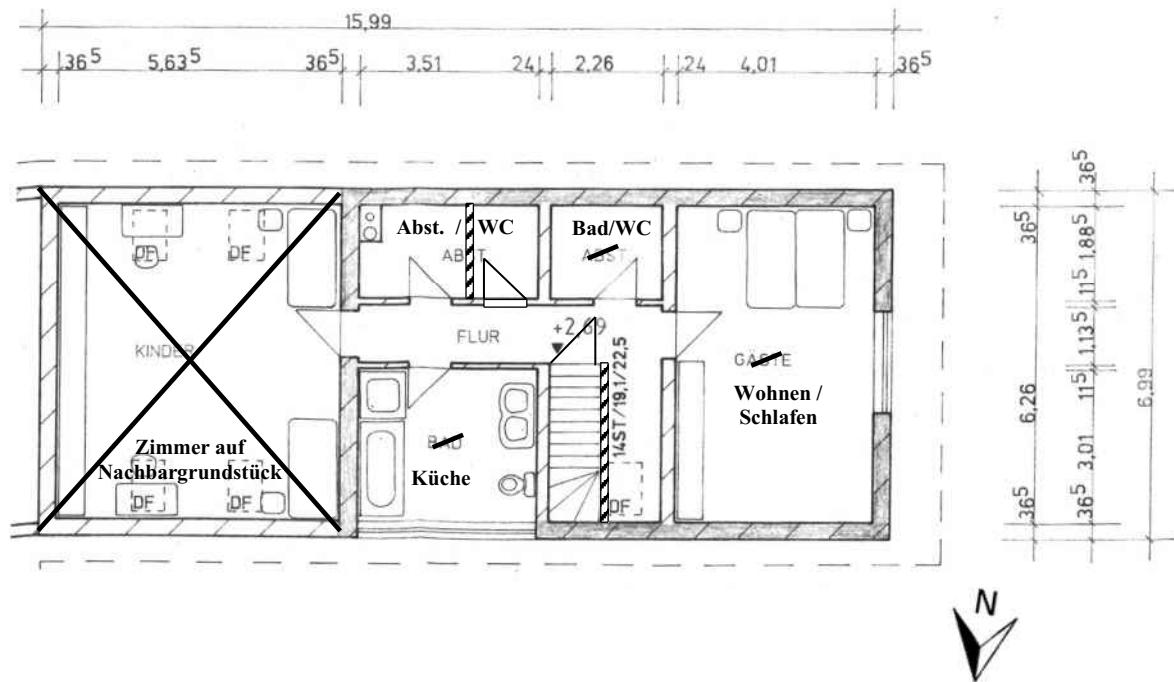
**Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan (1993) – Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25
Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150**

Tatsächliche Raumauflistung weicht ab (siehe Abschnitte 1.2 und 2.3). Plan nicht zur Maßentnahme geeignet.



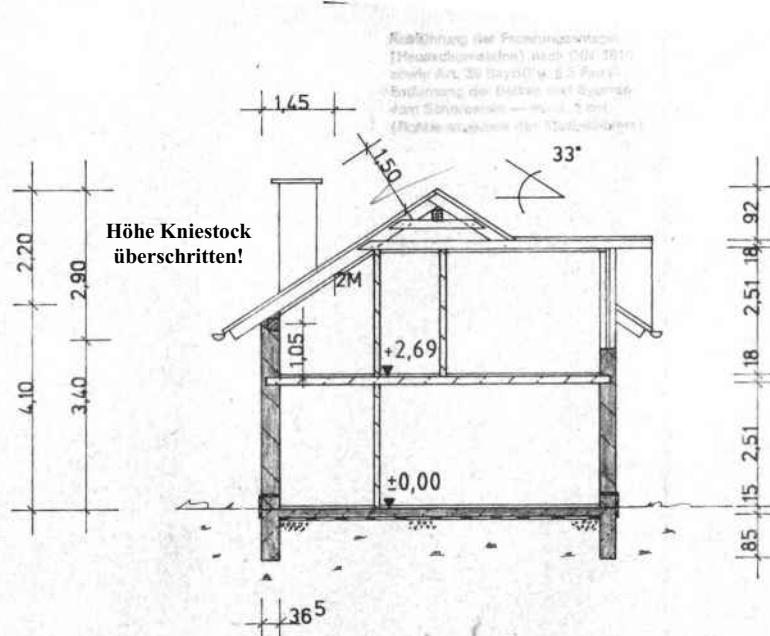
**Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan (1993) – Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25
Grundriss DG, Maßstab ca. 1: 150**

Tatsächliche Raumauflistung weicht ab (siehe Abschnitte 1.2 und 2.3). Plan nicht zur Maßentnahme geeignet.



**Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan (1993) – Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25
Querschnitt, Maßstab ca. 1: 150**

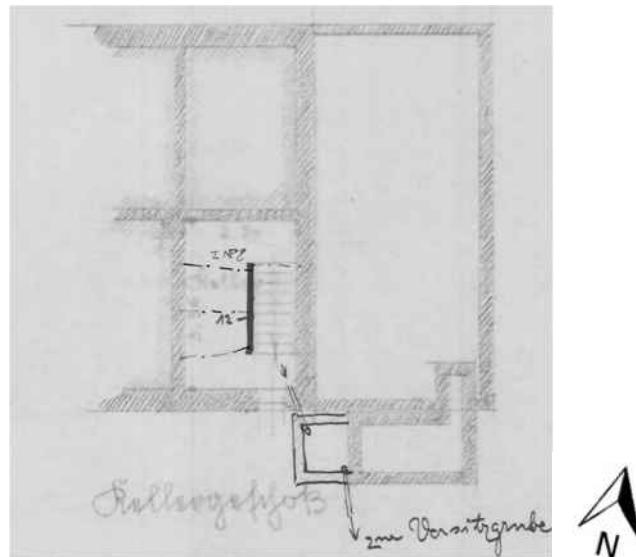
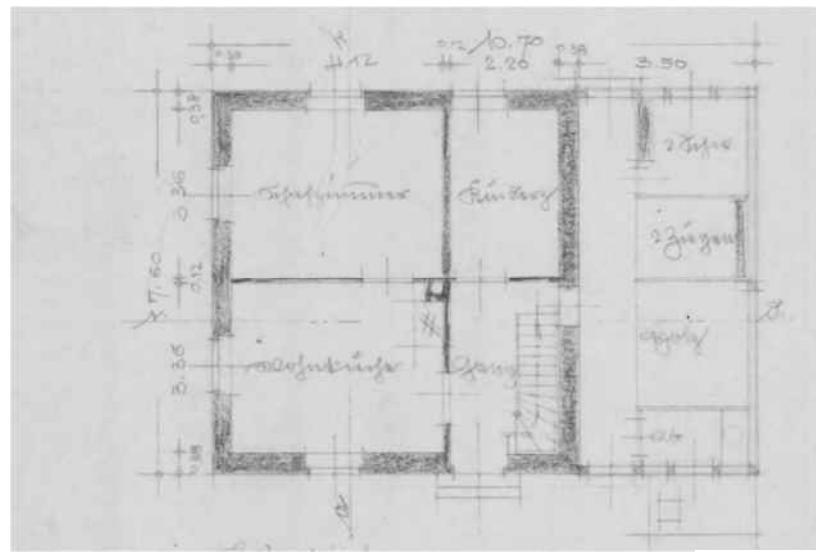
Tatsächliche Bauausführung weicht ab (siehe Abschnitte 1.2 und 2.3). Plan nicht zur Maßentnahme geeignet.



SCHNITT A - A

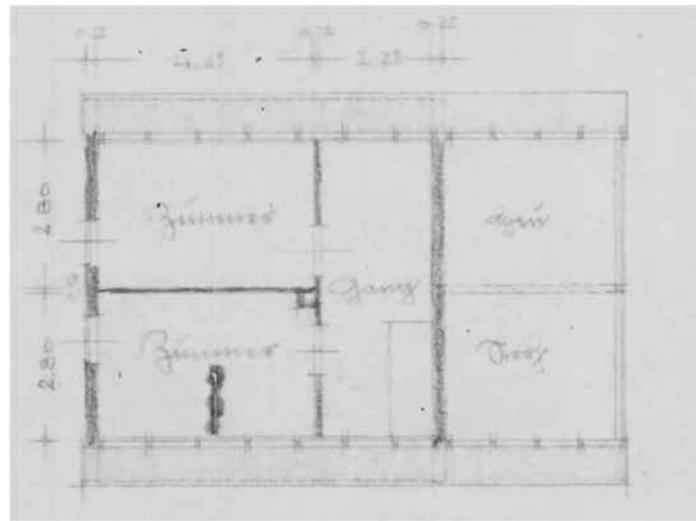
**Anlage 1/4: Auszüge Tekturplan (1936) – Wohnhaus Kolpingstraße 9
Grundriss KG und EG, Maßstab ca. 1: 150**

Tatsächliche Bauausführung nicht bekannt (siehe Abschnitt 1.2). Plan nicht zur Maßentnahme geeignet.

**Grundriss KG****Grundriss EG**

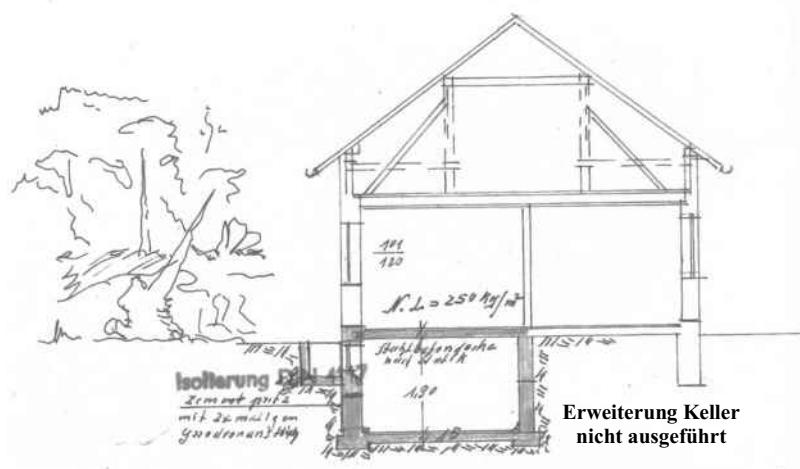
**Anlage 1/5: Auszug Tekturplan (1936) – Wohnhaus Kolpingstraße 9
Grundriss DG, Maßstab ca. 1: 150**

Tatsächliche Bauausführung nicht bekannt (siehe Abschnitt 1.2). Plan nicht zur Maßentnahme geeignet.



**Anlage 1/6: Auszug Eingabeplan (1965) – Wohnhaus Kolpingstraße 9
Querschnitt, Maßstab ca. 1: 150**

Tatsächliche Bauausführung nicht bekannt (siehe Abschnitt 1.2).



Anlage 2/1: Berechnungen – Grundflächenzahl (GRZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Grundfläche: 510,00 m² 1)
Grundstücksgröße: 594 m²

vorhandene GRZ, gerundet: **0,86**

Anmerkung:

zu 1) mit Messwerkzeug BayernAtlas überschlägig ermittelt

Anlage 2/2: Berechnungen – vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
<u>Gebäude Friedrich-Then-Weg 25</u>						
Erdgeschoss	6,990 m	9,500 m	66,41 m ²	1,0	66,41 m ²	1)
Dachgeschoss	6,990 m	9,500 m	66,41 m ²	1,0	66,41 m ²	132,82 m ² 2)

Gebäude Kolpingstraße 9

Erdgeschoss	11,000 m	7,000 m	77,00 m ²	1,0	77,00 m ²	3)
Anbau Süd	4,000 m	4,0000 m	16,00 m ²	1,0	16,00 m ²	4)
Anbau Nord	2,000 m	4,3000 m	8,60 m ²	1,0	8,60 m ²	101,60 m ² 4)
Dachgeschoss	11,000 m	7,000 m	77,00 m ²	0,0	0,00 m ²	0,00 m ² 5)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017):						234,42 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017), rd.:						234,00 m ²
Grundstücksgröße:						594 m ²

vorhandene GFZ, rd.: 0,39**Anmerkung:**

- zu 1) Tiefe wegen fehlender Maßangabe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt (Überbau bleibt unberücksichtigt)
- zu 2) Tiefe wegen fehlender Maßangabe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt (Überbau bleibt unberücksichtigt);
DG anrechenbar, da Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007),
wegen abweichende Bauausführung des DGs und fehlender Maßangaben nach Augenschein überprüft
- zu 3) wegen fehlende Maßangaben und abweichender Plandarstellungen Breite/Tiefe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt
- zu 4) wegen fehlender Plandarstellung Breite/Tiefe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt
- zu 5) DG nicht anrechenbar, da kein Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007), wegen abweichende Bauausführung des DGs und fehlender Maßangaben überschlägig überprüft

Anlage 2/3: Berechnungen – realisierbare Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.6, nur für Verkehrswertermittlung

realisierbar GFZ nach § 20 BauNVO mit Ersatzbebauung

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
<u>Gebäude Friedrich-Then-Weg 25 (Bestand)</u>						
Erdgeschoss	6,990 m	9,500 m	66,41 m ²	1,0	66,41 m ²	1)
Dachgeschoss	6,990 m	9,500 m	66,41 m ²	1,0	66,41 m ²	132,82 m ² 2)
<u>Gebäude Kolpingstraße 9 (Ersatzbebauung)</u>						
Erdgeschoss	11,000 m	7,000 m	77,00 m ²	1,0	77,00 m ²	77,00 m ² 3)
Obergeschoss	11,000 m	7,000 m	77,00 m ²	1,0	77,00 m ²	77,00 m ² 3)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017):						286,82 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017), rd.:						287,00 m ²
Grundstücksgröße:						594 m ²
realisierbare GFZ, rd.:						0,48

Anmerkung:

- zu 1) Tiefe wegen fehlender Maßangabe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt (Überbau bleibt unberücksichtigt)
- zu 2) Tiefe wegen fehlender Maßangabe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt (Überbau bleibt unberücksichtigt);
DG anrechenbar, da Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007),
wegen abweichende Bauausführung des DGs und fehlender Maßangaben überschlägig überprüft
- zu 3) überschlägig ermittelt (Unwägbarkeiten wegen fehlender Bauvoranfrage/-genehmigung und § 34 BauGB)

realisierbar GFZ nach § 20 BauNVO mit Gartennutzung nach Freilegung

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
<u>Gebäude Friedrich-Then-Weg 25 (Bestand) / Rest Gartenfläche</u>						
Erdgeschoss	6,990 m	9,5000 m	66,41 m ²	1,0	66,41 m ²	1)
Dachgeschoss	6,990 m	9,500 m	66,41 m ²	1,0	66,41 m ²	132,82 m ² 2)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017):						132,82 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017), rd.:						133,00 m ²
Grundstücksgröße:						594 m ²
realisierbare GFZ, rd.:						0,22

Anmerkung:

- zu 1) Tiefe wegen fehlender Maßangabe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt (Überbau bleibt unberücksichtigt)
- zu 2) Tiefe wegen fehlender Maßangabe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt (Überbau bleibt unberücksichtigt);
DG anrechenbar, da Vollgeschoss nach Art. 2 Abs. 5 BayBO (1997) i.V.m. Art. 83 Abs. 6 BayBO (2007),
wegen abweichende Bauausführung des DGs und fehlender Maßangaben überschlägig überprüft

Anlage 2/4: Berechnungen – Wohnfläche (WFL) / Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25

nach WoFIV, siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
<i>Wohnung EG</i>						
Flur	1,135 m	3,635 m	4,13 m ²	0,970	4,01 m ²	
	1,900 m	1,100 m	2,09 m ²	0,970	2,03 m ²	6,04 m ² ²⁾
Abstellfläche unter Treppe	0,800 m	1,100 m	0,88 m ²	0,485	0,43 m ²	0,43 m ² ³⁾
Essen/Küche	4,010 m	3,010 m	12,07 m ²	0,970	11,71 m ²	11,71 m ²
Wohnen	4,010 m	3,135 m	12,57 m ²	0,970	12,19 m ²	12,19 m ²
Bad	2,260 m	1,885 m	4,26 m ²	0,970	4,13 m ²	4,13 m ²
Abstellraum	1,385 m	1,885 m	2,61 m ²	0,970	2,53 m ²	2,53 m ²
Heizungsraum	2,010 m	1,885 m	3,79 m ²	0,000	0,00 m ²	0,00 m ² ⁴⁾
Eltern	3,510 m	3,010 m	10,57 m ²	0,970	10,25 m ²	
	2,260 m	1,250 m	2,83 m ²	0,970	2,75 m ²	13,00 m ²
WFL Wohnung EG:						50,03 m²
<i>Wohnung DG</i>						
Flur (h ≥ 2,00 m)	6,010 m	1,130 m	6,79 m ²	0,970	6,59 m ²	
	2,475 m	1,100 m	2,72 m ²	0,970	2,64 m ²	5)
Flur (h < 2,00 m)	0,650 m	1,100 m	0,72 m ²	0,485	0,35 m ²	9,58 m ² 5)
Wohnen (h ≥ 2,00 m)	4,010 m	4,960 m	19,89 m ²	0,970	19,29 m ²	5)
Wohnen (h < 2,00 m)	4,010 m	0,650 m	2,61 m ²	0,485	1,27 m ²	5)
	4,010 m	0,650 m	2,61 m ²	0,485	1,27 m ²	21,83 m ² 5)
Bad/WC (h ≥ 2,00 m)	2,260 m	1,235 m	2,79 m ²	0,970	2,71 m ²	5)
Bad/WC (h < 2,00 m)	2,260 m	0,650 m	1,47 m ²	0,485	0,71 m ²	3,42 m ² 5)
WC (h ≥ 2,00 m)	1,385 m	1,235 m	1,71 m ²	0,970	1,66 m ²	6)
WC (h < 2,00 m)	1,385 m	0,650 m	0,90 m ²	0,485	0,44 m ²	2,10 m ² 6)
Abstellraum (h ≥ 2,00 m)	2,010 m	1,235 m	2,48 m ²	0,970	2,41 m ²	6)
Abstellraum (h < 2,00 m)	2,010 m	0,650 m	1,31 m ²	0,485	0,64 m ²	6)
abzgl. Kamin	0,400 m	0,650 m	0,26 m ²	-0,485	-0,13 m ²	2,92 m ² 7)
Küche (h ≥ 2,00 m)	3,510 m	2,360 m	8,28 m ²	0,970	8,03 m ²	8)
Dachgaube	2,000 m	0,650 m	1,30 m ²	0,970	1,26 m ²	8)
Küche (h < 2,00 m)	0,755 m	0,650 m	0,49 m ²	0,485	0,24 m ²	8)
	0,755 m	0,650 m	0,49 m ²	0,485	0,24 m ²	9,77 m ² 8)
WFL Wohnung DG:						49,62 m²
Windfang	1,000 m	1,100 m	1,10 m ²	0,970	1,07 m ²	1,07 m² 2)
Wohnfläche EG+DG+Windfang:						100,72 m²
Wohnfläche EG+DG+Windfang, rd.:						101 m²

- Anmerkungen siehe folgende Seite! -

**Anlage 2/5: Berechnungen – Anmerkungen zur Wohnflächenberechnung / Wohnhaus
Friedrich-Then-Weg 25****Anmerkungen:**

- zu 1) Faktor 0,970: 3,0 % Putzabzug; keine lichten Maße i.S.v. § 3 Abs. 1 WoFIV angegeben, daher Grundfläche nach Rohbaumaßen ermittelt; WoFIV nennt keinen Ansatz für Putzabzug, Rückgriff auf § 43 Abs. 3 II. BV
- zu 1) Faktor 0,485 bei $h < 2,00$ m: Raumteile mit lichter Höhe von mind. 1,00 m und $< 2,00$ m nach § 4 Nr. 2 WoFIV zur Hälfte (Faktor 0,50) anrechenbar, Faktor 0,485: Faktor 0,970 (für Putzabzug) \times Faktor 0,50 (für $h < 2,00$ m)
- zu 2) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt
- zu 3) wegen fehlender Maßangaben Breite/Tiefe überschlägig ermittelt
- zu 4) Heizraum nach § 2 Abs. 3 Nr. 1. f) WoFIV nicht anrechenbar
- zu 5) abweichende Bauausführung (höherer Kniestock) wird berücksichtigt, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt
- zu 6) abweichende Bauausführung (höherer Kniestock, Raumaufteilung) wird berücksichtigt, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt
- zu 7) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche $> 0,1$ m²; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 8) abweichende Bauausführung (höherer Kniestock, Ausführung Dachgaube) wird berücksichtigt, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt

Anlage 2/6: Berechnungen – Wohnfläche (WFL) / Wohnhaus Kolpingstraße 9

überschlägig ermittelt, siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude Kolpingstraße 9

Bezeichnung	BGF	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Erdgeschoß	101,60 m ²	0,700	71,12 m ²	71,12 m ²
Dachgeschoß	77,00 m ²	0,700	53,90 m ²	53,90 m ²
Wohnfläche EG+DG:			<u>125,02 m²</u>	
Wohnfläche EG+DG, rd.:			<u>125 m²</u>	

Anmerkungen:

zu 1) wegen abweichender Planunterlagen WFL überschlägig mit Verhältnisfaktor auf Basis BGF ermittelt

Anlage 2/7: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF) / beide Wohnhäuser

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude Friedrich-Then-Weg 25

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoß	6,990 m	10,8075 m	1,0	75,54 m ²	75,54 m ²
Dachgeschoß	6,990 m	10,8075 m	1,0	75,54 m ²	75,54 m ²
BGF-Wohngebäude (Friedrich-Then-Weg 25):					<u>151,08 m²</u>
BGF-Wohngebäude (Friedrich-Then-Weg 25), rd.:					<u>151 m²</u>

Wohngebäude Kolpingstraße 9

Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Kellergeschoß	2,600 m	3,9000 m	1,0	10,14 m ²	<u>10,14 m²</u> ¹⁾
Erdgeschoß	11,000 m	7,0000 m	1,0	77,00 m ²	<u>77,00 m²</u> ²⁾
Anbau Süd	4,000 m	4,0000 m	1,0	16,00 m ²	<u>16,00 m²</u> ³⁾
Anbau Nord	2,000 m	4,3000 m	1,0	8,60 m ²	<u>8,60 m²</u> ³⁾
Dachgeschoß	11,000 m	7,0000 m	1,0	77,00 m ²	<u>77,00 m²</u> ²⁾
BGF-Wohngebäude (Kolpingstraße 9):					<u>188,74 m²</u>
BGF-Wohngebäude (Kolpingstraße 9), rd.:					<u>189 m²</u>

Anmerkung:

- zu 1) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt
 zu 2) wegen fehlender Maßangaben und abweichender Plandarstellungen Breite/Tiefe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt
 zu 3) wegen fehlender Plandarstellung Breite/Tiefe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

Anlage 2/8: Berechnungen – Brutto-Rauminhalt (BRI) / Wohnhaus Kolpingstraße 9

in Anlehnung an DIN 277 (2005), siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Wohngebäude Kolpingstraße 9						
Geschoss	Breite	Tiefe	Höhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt	Gesamt
Kellergeschoss	2,600 m	3,9000 m	1,700 m	1,0	17,24 m ³	17,24 m ³ ¹⁾
Erdgeschoss	11,000 m	7,0000 m	2,900 m	1,0	223,30 m ³	2)
Anbau Süd	4,000 m	4,0000 m	3,250 m	1,0	52,00 m ³	3)
Anbau Nord	2,000 m	4,3000 m	3,250 m	1,0	27,95 m ³	303,25 m ³ ³⁾
Dachgeschoss	11,000 m	7,0000 m	0,900 m	1,0	69,30 m ³	4)
	11,000 m	7,000 m	2,700 m	0,5	103,95 m ³	173,25 m ³ ⁴⁾
BRI-Wohngebäude (Kolpingstraße 9):						493,74 m ³
BRI-Wohngebäude (Kolpingstraße 9), rd.:						490 m³

Anmerkung:

zu 1) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt

zu 2) wegen fehlender Maßangaben und abweichender Plandarstellungen Breite/Tiefe mit Messwerkzeug

BayernAtlas ermittelt

zu 3) wegen fehlender Plandarstellung Breite/Tiefe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt, Höhe geschätzt

zu 4) wegen fehlender Maßangaben und abweichender Plandarstellungen Breite/Tiefe mit Messwerkzeug

BayernAtlas ermittelt, Höhe überschlägig geschätzt

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen vom 04.07.2025 / Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25**Blick von Westen auf das Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25****Blick von Nordosten auf das Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25**

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen vom 04.07.2025 / Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25**Blick von Osten auf das Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25****Blick von Südwesten auf das Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25**

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen vom 04.07.2025 / Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25**Blick von Norden auf den Vorplatz des Wohnhauses Friedrich-Then-Weg 25****Zugang Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25**

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen vom 04.07.2025 / Wohnhaus Kolpingstraße 9**Blick von Südosten auf das Wohnhaus Kolpingstraße 9****Blick von Nordosten auf das Wohnhaus Kolpingstraße 9**

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen vom 04.07.2025 / Wohnhaus Kolpingstraße 9**Blick von Nordwesten auf das Wohnhaus Kolpingstraße 9****Blick von Süden auf das Wohnhaus Kolpingstraße 9**

Anlage 3/6: Fotoaufnahmen vom 04.07.2025 / Wohnhaus Kolpingstraße 9**Blick von Südosten auf den südlichen Anbau des Wohnhauses Kolpingstraße 9****Blick auf die Feuchtigkeits-/ Putzschäden an der Südfassade des Wohnhauses Kolpingstraße 9**

Anlage 3/7: Fotoaufnahmen vom 04.07.2025 / Wohnhaus Friedrich-Then-Weg 25

Blick auf die Putzschäden an der Nordfassade des Wohnhauses Kolpingstraße 9



Blick auf die beschädigten Faserzementplatten des Wohnhauses Kolpingstraße 9



Blick auf den Zugang an der Südfassade des Wohnhauses Kolpingstraße 9



Zufahrt zur Kolpingstraße

Anlage 3/8: Fotoaufnahmen vom 04.07.2025 / Wohnhaus Kolpingstraße 9**Blick von der Kolpingstraße auf das Anwesen (Richtung Südwesten)****Ecke Kolpingstraße / Friedrich-Then-Weg (Blick Richtung Südosten)**