



JÜRGEN HUBER

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

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 16/25)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

**des Anwesens
Bahnhofstraße 36 in 84160 Frontenhausen
(Grundstück Flurstück-Nr. 1325/4, Gemarkung Frontenhausen)**

zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 13.06.2025



Landshut, den 04.08.2025

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	Flächenangaben	8
2.5	Geh- und Fahrrecht	9
3.	Beschreibung und Beurteilung	10
3.1	Standort und Lage	10
3.2	Grundbuch	14
3.3	Grund und Boden	15
3.4	Planungsrechtliche Situation	17
3.5	Tatsächliche bauliche Nutzung	18
3.6	Mögliche bauliche Nutzung	19
3.7	Entwicklungszustand des Grundstücks	19
3.8	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	20
3.8.1	Wohngebäude	20
3.8.2	Nebengebäude	24
3.8.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	25
3.9	Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	26
3.10	Wirtschaftliche Situation und Grundstücksmarkt	27
4.	Verkehrswertermittlung	29
4.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	29
4.2	Sachwertverfahren	29
4.2.1	Verfahrenssystematik	29
4.2.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	30
4.2.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	36
4.2.4	Bodenwertermittlung	37
4.2.5	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	40
4.2.6	Marktanpassung	40
4.2.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
4.2.8	Sachwert des Grundstücks	43
4.3	Verkehrswert	43
4.4	Zubehör gemäß § 97 BGB	43
5.	Schlusswort	44

Anlagen (Planunterlagen, Berechnungen, Fotoaufnahmen)

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit Beschluss vom 12.05.2025 beauftragte das Amtsgericht Landshut – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen (Az.: 3 K 16/25) – die Verkehrswertermittlung des Grundstücks Flurstück-Nr. 1325/4, Gemarkung Frontenhausen. Der Grundbesitz mit der Adresse Bahnhofstraße 36 in 84160 Frontenhausen ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Nebengebäuden 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 13.06.2025 (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 wurde am 13.06.2025 durch den Unterzeichner ohne Teilnahme weiterer Personen durchgeführt.

Die betreibende Gläubigerin sowie der Schuldner wurden mit Schreiben vom 21.05.2025 über den Termin informiert und gebeten, einen uneingeschränkten Zugang zu der Immobilie sicherzustellen. Beide Parteien bzw. Vertreter waren nicht anwesend.

Die frei zugänglichen Bereiche des Grundstücks konnten in Augenschein genommen werden. Ein **Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes wurde nicht ermöglicht**. Ein Blick in das Innere des Wohngebäudes konnte nur eingeschränkt über das Küchenfenster erfolgen.

Die konkrete Innenausstattung, der Erhaltungs- und Pflegezustand des Innenausbaus sowie die Grundriss- und Nutzungssituation sind nicht bekannt.

Die Verkehrswertermittlung basiert auf plausiblen Annahmen, die sich nach äußerem Eindruck und der verwendeten Arbeitsunterlagen ergeben. Die Unterstellungen können von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. Die daraus resultierenden Unwägbarkeiten sind bei der Beurteilung des Ergebnisses der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

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

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 1505, Ausdruck des Amtsgerichts Landau a.d. Isar vom 06.05.2025
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das o.g. Grundbuchblatt, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung vom 10.02.2025, erstellt vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar
- durch den Unterzeichner beschaffte Arbeitsunterlagen (als pdf-Datei):
 - Eingabeplan zum Bauvorhaben „Erneuerung der beiden Kamine und Fassadenänderung“ vom 25.06.1970 (BV-Nr. 16-33/70), mit Grundrissen über das EG, OG, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 03.06.2025
 - Bauantrag und Baubeschreibung vom 25.06.1970 sowie Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Vilsbiburg vom 13.07.1970 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 16-33/70), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 03.06.2025
 - Eingabeplan zum Bauvorhaben „Neubau einer Autogarage“ vom 20.04.1971 (BV-Nr. 16-29/71), mit EG-Grundriss, Querschnitt und Ansichten im Maßstab 1: 100 sowie Lageplan im Maßstab 1: 1.000, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 03.06.2025
 - Bauantrag und Baubeschreibung vom 20.04.1971 sowie Baugenehmigungs- und Befreiungsbescheid des Landratsamtes Vilsbiburg vom 22.07.1971 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 16-29/71), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 03.06.2025
 - Eingabeplan zum Bauvorhaben „Wohnhausanbau“ vom 25.06.1981 (BV-Nr. 904/81), mit Grundrissen über das KG, EG, OG, Querschnitten und Ansichten im Maßstab 1: 100, übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 03.06.2025
 - Bauantrag und Baubeschreibung vom 25.06.1981 sowie Baugenehmigungsbescheid des Landratsamtes Dingolfing-Landau vom 31.08.1981 zum o.g. Bauvorhaben (BV-Nr. 904/81), übersandt durch das örtliche Bauamt mit E-Mail vom 03.06.2025
 - 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 13.06.2025

- Feuerstättenbescheid vom 01.04.2022 sowie Bescheinigung nach Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 27.02.2025, erstellt durch den örtlichen Bezirksschornsteinfeger, übersandt mit E-Mail vom 30.05.2025
- Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem Boris Bayern zum gegenständlichen Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024), Online-Abruf vom 10.07.2025
- 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 vergleichsgeeignete Kauffälle aus der Kaufpreissammlung und sonstiger erforderlicher Daten für die Wertermittlung
 - schriftliche Auskunft des örtlichen Bauamtes vom 03.06.2025 zur bauplanungsrechtlichen Situation, Bodenordnung, dem besonderen Städtebaurecht sowie zur Widmung der Bahnhofstraße
 - schriftliche Auskunft des Abwasserzweckverbandes Mittlere Vils vom 02.06.2025 zu den nach KAG erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserentsorgung
 - schriftliche Auskunft des Marktes Frontenhausen (Abt. Finanzverwaltung, Kämmerei) vom 11.06.2025 zur Erschließungsbeitragssituation der Bahnhofstraße sowie zu den erhobenen Herstellungsbeiträgen der Wasserversorgung
 - schriftliche Auskunft aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS vom 03.06.2025, übersandt durch das Landratsamt Dingolfing-Landau, Sachgebiet Umwelt und Natur
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 07.07.2025 betreffend die denkmalschutzrechtliche Situation (Online-Recherche)
 - Nachforschungen beim Bayerischen Landesamt für Umwelt am 07.07.2025 betreffend den Naturschutz und Überschwemmungsgefahren (Online-Recherche)
 - Nachforschungen beim örtlichen Grundbuchamt am 22.05./11.06.2025 zu den Bewilligungsurkunden des Herrschvermerkes

Die Erhebungen wurden am 04.08.2025 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 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 Wertermittlungstichtag 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 altlasten-freies 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 Inaugenschein-nahme. Es fanden keine Untersuchungen auf bauliche oder sonstige technische Schä-den und Mängel, zu bauphysikalischen Sachverhalten sowie zur Dampf- und Wind-dichtigkeit statt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf ge-gebenen 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 Schadstoff-belastungen). 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

Gemäß den von der örtlichen Bauverwaltung bereitgestellten Unterlagen liegen für den Wintergartenanbau des Wohngebäudes sowie z.T. für die Nebengebäude (mit Ausnahme des nördlichen Abschnitts der Garage) keine Unterlagen in der Bauakte vor.

Vorbehaltliche einer juristischen Überprüfung geht die Wertableitung von der formel-len und materiellen Legalität der auf dem Grundstück existierenden baulichen Anlagen aus.

2.4 Flächenangaben

Die Berechnungen über die Brutto-Grundflächen (BGF) der baulichen Anlagen erfol-gen in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02 und die Wohnfläche (WFL) basiert auf den Flächendefinitionen der WoFIV.

Grundlage sind die in Anlage 1 dargestellten Auszüge aus den Eingabeplänen sowie die darin enthaltenen Maßketten. Bei fehlenden Maßangaben erfolgt eine planimetrische Ermittlung. Die Berechnungen mit ergänzenden Hinweisen sind im Detail aus den Anlagen 2/2 ff des Gutachtens ersichtlich.

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

2.5 Geh- und Fahrrecht

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchblattes 1505 ist ein Herrschvermerk vorgetragen. Es besteht zugunsten des gegenständlichen Anwesens ein Geh- und Fahrrecht an den Nachbarflurstücken mit den Nrn. 1324 und 1324/16 (zur Lage siehe Flurkarte bzw. Abbildung 3 des Gutachtens).

Die Bewilligungsurkunden aus den Jahren 1934 liegen dem örtlichen Grundbuchamt nicht vor. Aufgrund des Alters der Verträge ist dies plausibel. Von den beteiligten Parteien wurden keine Informationen zur Verfügung gestellt. Wegen fehlender Daten und des historischen Ursprungs konnten die Urkunden nicht beschafft werden. Die vertraglichen Vereinbarungen zum Geh- und Fahrrecht sind nicht bekannt. Es werden mögliche Überlegungen des Grundstücksmarktes zugrunde gelegt.

Das Bewertungsgrundstück hat keine direkte Anbindung zur öffentlich gewidmeten Bahnhofstraße. Auf Basis der örtlichen Eindrücke wird eine ca. 3,00 m breite Zufahrt der Nachbargrundstücke in Anspruch genommen. Der Weg beginnt bei der Bahnhofstraße und verläuft entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 1324 und 1324/16 bis zur südwestlichen Grundstücksecke des gegenständlichen Grundbesitzes.

Die Wertableitung geht für das Bewertungsgrundstück davon aus, dass über das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht und die bestehende Zufahrt die Erschließung zur öffentlichen Bahnhofstraße gesichert ist und setzt übliche Regelungen bei vergleichbaren Rechten voraus. Es wird unterstellt, dass die Unterhaltung dieser Fläche und die Verkehrssicherungspflicht den Eigentümern der dienenden und herrschenden Grundstücke zu gleichen Teilen obliegt und keine Wegerente vereinbart ist.

3. Beschreibung und Beurteilung

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

3.1 Standort und Lage

Makrolage

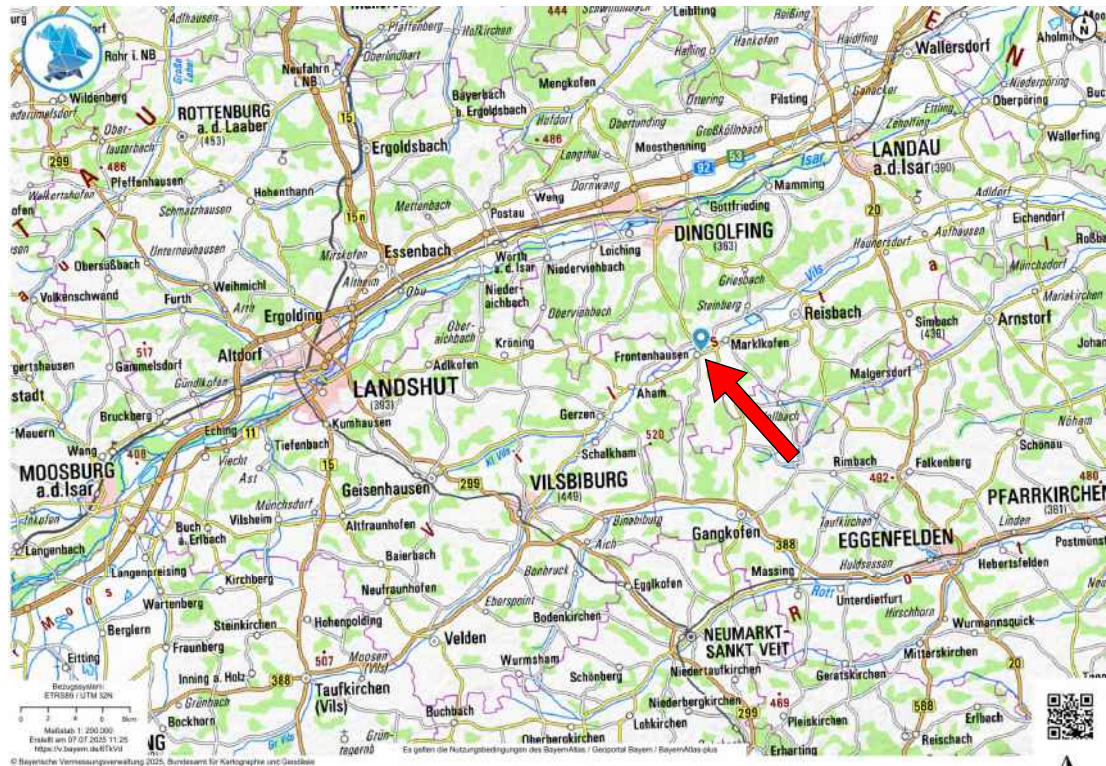


Abbildung 1: Überregionale Straßenkarte, Maßstab siehe Maßstabsbalken

© 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 Regionalbahnnetz 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 in der Marktgemeinde:	im Hauptort Frontenhausen, südlich der Bahnhofstraße, rd. 450 m östlich des Ortszentrums (Marienplatz)
Bevölkerungsstruktur:	weitestgehend mittelständisch
Straßenanbindung:	über die Bahnhofstraße, asphaltierte zweispurige Staatsstraße St. 2083, beidseitig gepflasterte Gehwege, ortsüblich ausgebaut nordöstlich in rd. 1,0 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. 14 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 erreichbare Bushaltestelle „Frontenhausen – Wimberger“ Anschluss an die Linien 16 und 310, Fahrzeit nach Dingolfing rd. 30 Minuten und nach Landshut rd. 60 Minuten
ruhender Verkehr:	entlang der Bahnhofstraße öffentliche Parkmöglichkeiten
Umgebung:	Wohngebäude und ehemalige Wirtschaftsgebäude unterschiedlichen Baualters, offene Bauweise mit geringer Baudichte, Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss, östlich unbebaute Freifläche
Nahversorgung:	im Umkreis von rd. 1,0 km Einzelhandelsbetriebe zur täglichen und aperiodischen Bedarfsdeckung (u.a. Bäckereien, Getränke- und Supermarkt, Discounter, Banken und benachbarte 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 300 m erreichbar, Realschulen und Gymnasien in Dingolfing und Landau a.d. Isar
Immissionsbelastungen:	nicht in wertbeeinflussendem Umfang feststellbar
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 sowie die östlich anschließende Freifläche.

Die örtliche Infrastruktur liegt im radmobilen Entfernungsbereich 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.

Innerhalb des Marktes Frontenhausen handelt es sich um eine weitestgehend **durchschnittliche Wohnlage**.

3.2 Grundbuch

Grundbuchstelle

Das gegenständliche Grundstück ist in dem am Amtsgericht Landau a.d. Isar geführten Grundbuch von Frontenhausen in Blatt 1505 vorgetragen.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. der Grundstücke:	4 (Nrn. 1 bis 3 gelöscht)
Gemarkung:	Frontenhausen
Flurstück-Nr.:	1325/4
Wirtschaftsart und Lage:	Bahnhofstraße 36, Gebäude- und Freifläche
Größe:	811 m ²
dinglich gesicherte Rechte:	Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Flst. 1324/16, BVNr. 2 in Blatt 3375 und an dem Grundstück Flst. 1324, BVNr. 1 in Blatt 2483, jeweils in Abt. II/1 eingetragen

Beurteilung:

die Wertableitung unterstellt, dass über das Geh- und Fahrrecht die Erschließung und die Zufahrt zur öffentlich gewidmeten Bahnhofstraße gesichert ist (siehe Hinweis in Abschnitt 2.5)

die Grunddienstbarkeit fließt in die Wertermittlung ein; eine Wegerente, die als wirtschaftlicher Nachteil dagegen zu rechnen wäre, ist nicht vereinbart

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

Zuschnitt:	in etwa viereckig, mittlere Tiefe ca. 51 m, mittlere Breite ca. 16 m, im Detail siehe Abbildung 3
Größe:	811 m ² lt. Grundbuchbeschreibung
prägende Ausrichtung:	von Süden nach Norden
Untergrundbeschaffenheit:	ortsübliche Verhältnisse werden unterstellt
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
Bebauung:	freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden (Garage, Gartenhaus, Lagerflächen)
Erschließungssituation:	<p>es wird unterstellt, dass der Grundbesitz über das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht an den Flst.-Nrn. 1324 und 1324/16 verkehrsmäßig an die öffentlich gewidmete Bahnhofstraße (Staatsstraße St. 2083) angeschlossen ist, es fallen keine Straßenausbaubeiträge nach § 127 BauGB an</p> <p>es bestehen Anschlüsse an die regionale Elektrizitätsversorgung sowie an das örtliche Kanal- und Wassernetz</p> <p>für das gegenständliche Grundstück und für den Gebäudebestand sind für die Wasserver- und Wasserentsorgungsanlagen keine Herstellungsbeiträge nach KAG offen</p>



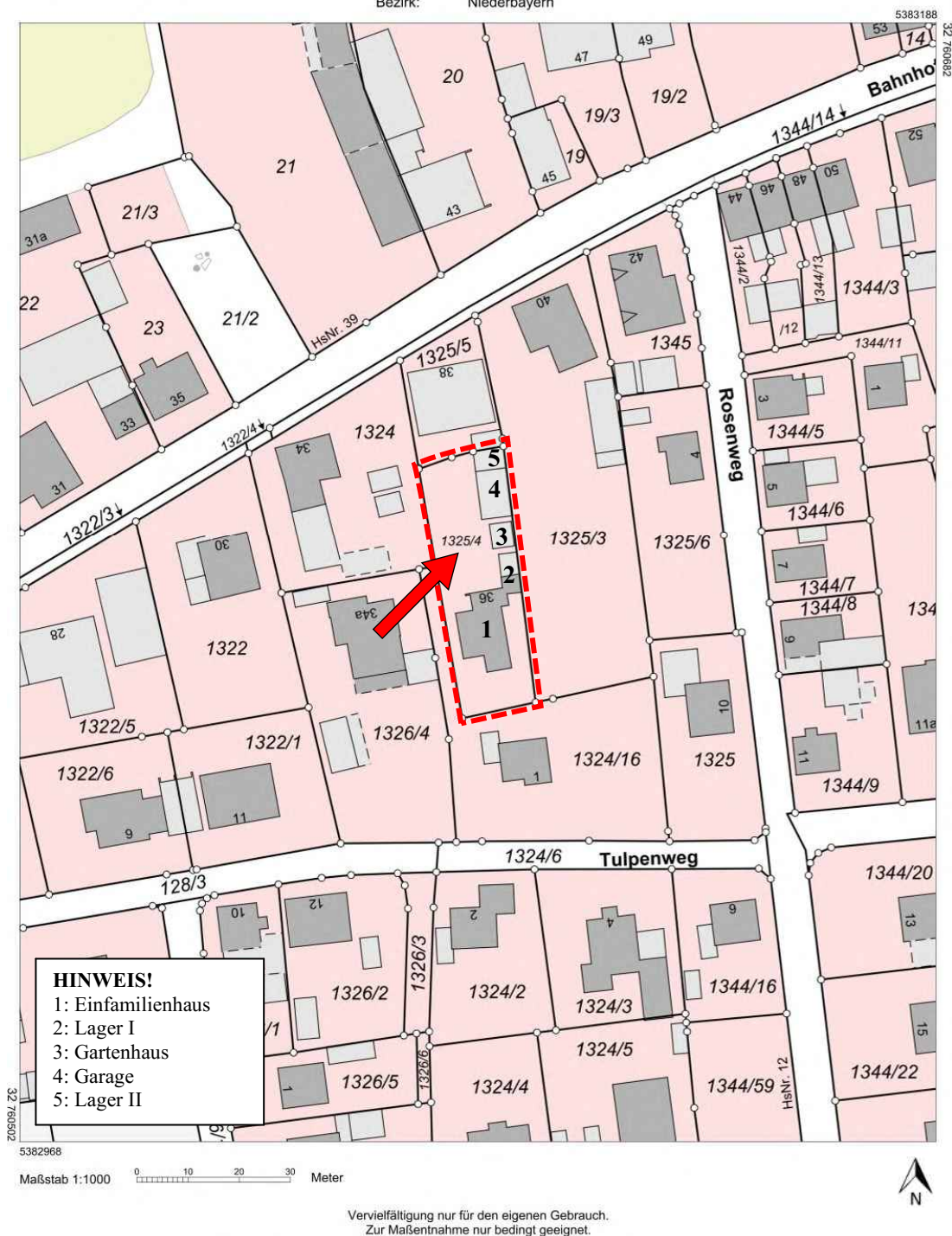
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar
Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 13.06.2025

Flurstück: 1325/4
Gemarkung: Frontenhausen

Gemeinde: Frontenhausen
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



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

Beurteilung des Grund und Bodens

Das Grundstück ist nach Form, Größe und Beschaffenheit baulich nutzbar und zum Wertermittlungsstichtag mit einem Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden bebaut. Mit 811 m² ist die Größe für individuelle Wohnbaulandflächen am örtlichen Grundstücksmarkt noch durchschnittlich. Nachteile ergeben sich bei der Grundstücksform aufgrund der überdurchschnittlichen Tiefe bzw. geringen Breite.

Der Grundbesitz ist – unter Berücksichtigung der Annahmen in Abschnitt 2.5 – ortsüblich erschlossen und bezogen auf die Bestandssituation ergibt sich ein erschließungsbeitragsfreier Grundstückszustand nach BauGB und KAG.

3.4 Planungsrechtliche Situation

Bauplanungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Frontenhausen ist der Grundbesitz nach § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) dargestellt. Das Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Das Grundstück ist nach Auskunft des örtlichen Bauamtes bauplanungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. 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 Baudenkmalern 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. Das Anwesen befindet sich

aber in einem **wassersensiblen Bereich**. Diese Gebiete kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen oder zeitweise hoch anstehendem Grundwasser mit Nutzungsbeeinträchtigungen kommen kann.

Die Hinweiskarte² im UmweltAtlas Bayern zeigt im Umfeld des zu bewertenden Anwesens eine mögliche Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Bei Starkregenereignissen kann sich ein starker Abfluss nördlich entlang der Bahnhofstraße und ein erhöhter Abfluss östlich entlang des Rosenweges und westlich im Bereich des Veilchenwegs ergeben.

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

3.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Im südlichen Grundstücksabschnitt ist ein teilweise unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus mit EG, OG und nicht ausgebautem DG errichtet. An der Südfassade schließt ein eingeschossiger Wintergarten und an der Nordfassade ein eingeschossiger Anbau an.

Im nördlichen Grundstücksbereich existieren entlang der östlichen Grundstücksgrenze mehrere eingeschossige Nebengebäude (zwei kleinere Lagergebäude, ein Gartenhaus und ein Garagengebäude). Die Lage der einzelnen Gebäude ergibt sich aus der vorherigen Abbildung 3.

Mittels Messwerkzeug des BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung leitet sich nach § 19 BauNVO (2017) eine Grundfläche von ca. 495 m² ab. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wurden die Nebengebäude sowie die Zufahrten und Zuwegungen angerechnet. Auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen ermittelt sich nach § 20 BauNVO (2017) eine Geschossfläche von rd. 199 m². Die Maße des Wintergartens wurden aufgrund fehlender Plandarstellungen abweichend mittels des o.g. Messwerkzeugs des BayernAtlas bestimmt.

Bezogen auf die Grundstücksgröße von 811 m² führt dies zu einer

- **GRZ** (Grundflächenzahl) von **rd. 0,61** ($= 495 \text{ m}^2 / 811 \text{ m}^2$)
- **GFZ** (Geschossflächenzahl) von **rd. 0,25** ($= 199 \text{ m}^2 / 811 \text{ m}^2$).

Zu den Berechnungen siehe Anlage 2/1.

² 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.

3.6 Mögliche bauliche Nutzung

Die bestehende Art der baulichen Nutzung zu Wohnzwecken ist gebietstypisch. Bei dem Einfamilienhaus wird grundsätzlich ein Ausbau des DGs zu Wohnzwecken als genehmigungsfähig erachtet. Die zur Verfügung stehende Wohnfläche ist aber ausreichend. Im Übrigen lassen sich bei vergleichbaren älteren Bestandsgebäuden diese Erweiterungsmaßnahmen i.d.R. nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzen.

Die Marktteilnehmer legen ihren Wertüberlegungen gewöhnlich die tatsächlich vorhandene Nutzung zugrunde und berücksichtigen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bei der Kaufpreisbildung. Die Wertableitung stellt auf die Bestandssituation ab.

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. Die Lage, Form, Größe und Beschaffenheit des Grundbesitzes ermöglichen eine bauliche Nutzung. Entsprechend Abschnitt 2.5 wird unterstellt, dass über das dinglich gesicherte Geh- und Fahrrecht die Erschließung an die öffentlich gewidmete Bahnhofstraße gesichert ist. Im Übrigen existieren die für eine bauliche Nutzung ortsüblichen Erschließungsanlagen. Das Grundstück ist nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Es wird nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in den Entwicklungszustand „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.8 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.8.1 Wohngebäude

3.8.1.1 Allgemeine Gebäudedaten des Wohngebäudes

Das Ursprungsbaujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Es hat vermutlich ein Baualter von mindestens 65 Jahren. Gemäß den vorliegenden Arbeitsunterlagen und den Eindrücken aus der Außenbesichtigung sind folgende wesentlichen Maßnahmen bekannt:

- ca. 1970: Erneuerung der beiden Kamine und Änderung der Fassaden
- ca. 1981: Errichtung des nördlichen Anbaus, vmtl. wurde in diesem Zusammenhang die Gebäudeausstattung angepasst
- vmtl. 1990er Jahre: Errichtung des Wintergartens
- vmtl. ab den 2000er Jahren: z.T. Austausch der Fenster und Erneuerung der Dach-eindeckung beim Wintergarten und nördlichen Anbau
- ca. 2010: Erneuerung der Heizungsanlage

Es ergeben sich folgende Gebäudekennwerte (Berechnungen siehe Anlagen 2/2 ff):

Brutto-Grundfläche (BGF):	insgesamt rd. 308 m ² hiervon entfallen 90,72 m ² auf das unterkellerte Bauteil, 171,06 m ² auf das nicht unterkellerte Bauteil und 46,42 m ² auf den nördlichen Anbau der Wintergarten wird bei der Wertableitung als besonderes Bauteil erfasst und ist nicht auf die BGF angerechnet
anrechenbare Wohnfläche (WFL):	rd. 136 m ²
WFL/BGF:	rd. 0,44 (= 136 m ² / 308 m ²)
lichte Raumhöhen ³ :	ca. 2,20 m (KG), ca. 2,50 m (EG und OG), bis zu ca. 4,00 m (DG)

3.8.1.2 Grundrissituation des Wohngebäudes

Der Gebäudezugang liegt im EG an der Westfassade des Anbaus und führt in einen Windfang mit Garderobe. Es folgen links das WC, in gerader Richtung der Abstellraum mit separatem Außenzugang und rechts der Zugang zum Wohnbereich. Daran schließt die zentrale Diele mit der Treppe vom KG bis vmtl. zum DG an. Über die Diele erreicht man die Speise, die Küche, das Wohn- und Esszimmer sowie einen

³ Hinweis: Raumhöhen z.T. planimetrisch aus den vorliegenden Gebäudeschnitten ermittelt

weiteren Raum. Zwischen Wohn- und Essbereich besteht ein Durchgang. An der Südfassade befindet sich der nicht beheizte Wintergarten mit Außenzugang.

Im OG existieren ein Schlaf- und zwei Kinderzimmer, ein Bad sowie die Diele mit Flur. Das DG ist nicht ausgebaut.

Im KG folgt nach dem Treppenabgang ein Flur. Darüber erreicht man zwei Kellerräume.

Die Raum- und Flächenaufteilung zeigen im Detail die Grundrisse in den Anlagen 1/1 bis 1/3. In den Plänen ist die Erweiterung des Hauptgebäudes Richtung Süden dargestellt. Diese Baumaßnahme wurde nicht umgesetzt und bleibt bei der Wertableitung unberücksichtigt. Im Übrigen wird bei der Raumaufteilung eine Ausführung entsprechend dem Eingabeplan aus dem Jahr 1981 unterstellt.

3.8.1.3 Baukonstruktion des Wohngebäudes

Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. in Stampf- und Stahlbeton auf tragfähigem Grund
Außenwände:	im KG vmtl. Mauerwerks- und Stahlbetonwände, 20 bis 40 cm ab EG einschaliges Ziegelmauerwerk, 36,5 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm bis 24 cm
Decken:	zwischen KG/EG Stahlbetondecke und im Übrigen vmtl. Holzbalkendecken mit Füllung, ca. 20 cm
Treppen:	zwischen KG und EG einläufige, im Austritt viertelgewendelte Treppe ab EG einläufige und zweimal viertelgewendelte Treppe einfache Art und Ausführung wird unterstellt
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiges Satteldach mit ca. 45°-Neigung und Dachvorsprung, in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betonflachdachpfannen, Unterkonstruktion mit Trag- und Konterlattung, vmtl. mit Unterspannbahn auf Holzschalung Wintergarten und Anbau mit Trapezblecheindeckung auf Unterkonstruktion
Regenableitung:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer

3.8.1.4 Ausbau des Wohngebäudes

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Außenputz mit Kellenstrich, abgesetzter Sockelbereich, gestrichen
Fenster / Fenstertüren:	einflügelige Fenster und Türen mit Isolierverglasung, vmtl. Dreh- und Kippbeschläge, überwiegend erneuerte Kunststoffrahmenfenster, im Übrigen Holzrahmenfenster aus den vmtl. 1980er Jahren bzw. beim Wintergarten vmtl. aus den 1990er Jahren, bei der Garderobe Glasbausteine
Türen:	einflügelige Haupteingangstüre mit Rundbogen sowie einflügelige Nebeneingangstüre, jeweils in Holz-/ Glaskonstruktion, vmtl. aus den 1980er bzw. 1970er Jahren Innentüren vmtl. als Spantüren mit glatten furnierten Türblättern und Zargen aus den 1980er Jahren
Bodenbeläge:	beim Wintergarten Polygonalplatten, im Übrigen wird einfache Art und Ausführung unterstellt
Wandbehandlung:	vmtl. überwiegend verputzt und gestrichen bzw. Fliesenbeläge in den Sanitärbereichen
Deckenuntersichten:	vmtl. verputzt und gestrichen oder Profilholzbretter
Dachdämmung:	Dämmung der obersten Geschossdecke bzw. des darüber liegenden Daches nach den Anforderungen des § 47 GEG wird unterstellt

3.8.1.5 Gebäudetechnik des Wohngebäudes

Sanitärausstattung:	EG: WC mit Handwaschbecken und vmtl. Stand-WC OG: Bad mit 2 Waschbecken und Einbaubadewanne Angaben gemäß Darstellungen im Eingabeplan, mittlerer Standard der 1980er Jahre wird unterstellt
Heizung / Warmwasser:	Öl-Zentralheizung, Heizkessel und Brenner des Herstellers Viessmann, Typ Vitoladens, Nennleistung 23,6 kW, Baujahr 2010 (Angaben gemäß KÜO-Bescheinigung), Abgasführung über Dach

Heizung / Warmwasser (Forts.):	vmtl. Kunststoffheizöltanks, Fassungsvermögen unbekannt, Brauchwassererwärmung über Heizung Wärmeabgabe über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen wird unterstellt
Elektroinstallation:	vmtl. aus den 1980er Jahren stammende Elektroinstallationen mit Zählerschrank, Wechselstromzähler, Kippsicherungen sowie Elektrounterverteilung mit Steckdosen, Lichtschaltern und Lichtauslässen
TV/Audio:	über Satellitenschüssel

3.8.1.6 Beurteilung des Wohngebäudes

Die Außenarchitektur und die Gebäudekonzeption sind schlicht. Im Rahmen der Instandhaltung wurden nach Erfordernis einzelne Modernisierungen durchgeführt. Dennoch werden die konstruktiven Bauteile, der Grundriss und die vmtl. überwiegend aus den 1980er Jahren stammende Innenausstattung nur noch einfachen und nicht mehr zeitgemäßen Wohnraumanforderungen gerecht.

Bei den Schall- und Wärmeschutzeigenschaften bestehen trotz der ab den 2000er Jahren durchgeführten Maßnahmen (z.T. Austausch der Fenster und Erneuerung der Heizungsanlage) baujahrsbedingt weiterhin Schwachstellen. 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. Mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank lässt sich ein Endenergiebedarf im Bereich weniger energieeffizienter Wohngebäude ableiten. Durch die Nutzung eines fossilen Brennstoffes ergibt sich eine negative CO₂-Bilanz.

Die anrechenbare Wohnfläche von rd. 136 m² ist für den Objekttyp freistehendes Einfamilienhaus durchschnittlich. Es besteht eine einfache und vom Ursprungsbaujahr geprägte Grundrissituation mit kleinteiligen Räumen. Die Immobilie eignet sich für Familien mit bis zu fünf Personen.

Die Belichtungs- und Belüftungssituation entspricht den baujahrsbezogenen Normen. Lagermöglichkeiten bestehen innerhalb des Wohnhauses vmtl. im KG und beim nicht ausgebautem DG. Üblich für Einfamilienhäuser der gegenständlichen Baujahrsklasse ist die fehlende Barrierefreiheit nach § 4 BGG.

Es wird ein durchschnittlicher Erhaltungszustand unterstellt. Beim Außensockel zeigten sich bereichsweise Feuchtigkeitsschäden in Form von Farbverfärbungen und -ablösungen. Derartige Sachverhalte sind bei Gebäuden der vorliegenden Baujahrsklasse durchaus zu erwarten. Ein separater Einfluss auf die Kaufpreisbildung ist i.d.R. nicht feststellbar. Im Übrigen liegen keine Informationen zu wertrelevanten Baumängel und -schäden vor.

3.8.2 Nebengebäude⁴

Gebäudeart:	2 Nebengebäude mit Lagerflächen (Lager I und Lager II), 1 Garagengebäude mit 2 Pkw-Stellplätzen zum Standort der Nebengebäude siehe Flurkarte (Abbildung 3)
Baujahr:	Lager I: vmtl. mindestens 65 Jahren alt Garage: vmtl. aus 1971 Lager II: vmtl. nach 1971 errichtet
Höhenentwicklung:	vmtl. EG und nicht unterkellert
Raumaufteilung:	nicht bekannt
Umbau:	nicht bekannt
Modernisierung / Sanierung:	nicht bekannt
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 27 m ² (Lager I) rd. 55 m ² (Garage) rd. 22 m ² (Lager II) Berechnung siehe Anlage 2/4
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente / Bodenplatte:	vmtl. Stampfbeton und Stahlbeton
Umfassungswände:	vmtl. Mauerwerksbauweise, verputzt und gestrichen
Innenwände / Decken:	nicht bekannt
Dachkonstruktion:	in Holzkonstruktion, beim Lager II Pultdach, im Übrigen Satteldächer
Dacheindeckung:	Ziegeleindeckung, bei der Garage abweichend Wellfaserzementplatten Hinweis: Faserzementplatten aus den 1970er Jahren sind i.d.R. asbesthaltig, nach herrschender Meinung geht von festgebundenem Asbest im unbeschädigten Zustand keine Gefahr aus, eine Rückbau- oder Sanierungspflicht besteht nicht

⁴ Hinweis: das Gartenhaus wird in Abschnitt 3.8.3 dargestellt

Dacheindeckung (Forts.):	bei bauteileingreifenden Maßnahmen oder Rückbau sind wegen der Schadschadstoffbelastung spezielle Vorkehrungen erforderlich, aus denen sich Kostensteigerungen ergeben
Tore und Türen:	Lager II mit zweiflügligem Zufahrtstor in Metall-, Holz- und Glaskonstruktion bei der Garage zwei Schwingtore in Metall-/ Holzkonstruktion Nebeneingangstüren zum Lager I und zur Garage in Metallkonstruktion bzw. Metall-/ Holzkonstruktion
Fenster:	beim Lager I Fenster in Metallkonstruktion mit Einfachverglasung sowie Holzverbundrahmenfenster
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Konstruktion / Ausstattung:	mittel wird unterstellt
Erhaltungs-/ Pflegezustand:	mittel wird unterstellt
Baumängel/-schäden:	Kleinmängel und -schäden in baujahrsbezogen üblichen Umfang
Gesamtbeurteilung:	Lager I aufgrund des Baualters nicht mehr zeitgemäß, aber dennoch zweckmäßig als Abstellraum nutzbar Garagengebäude überdurchschnittlich dimensioniert und zum Abstellen marktgängiger Pkws geeignet Lager II als Abstellraum zweckmäßig nutzbar insgesamt überdurchschnittliche Anzahl an Nebengebäuden

3.8.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	Maschendrahtzaun, bei der Zufahrt Schiebetor in Metallkonstruktion, beim Zugang zum Gebäude und zur südlichen Freifläche jeweils Gartentor in Metallkonstruktion an der West- und Nordseite z.T. hochgewachsene Thujenhecke
----------------	--

Geländebefestigungen:	Zufahrt zur Garage und zum Lager II mit rot eingefärbten Betonpflaster Zuwegung zum Wohnhaus, zum Lager I und Gartenhaus mit Waschbetonplatten, z.T. Betonpflaster und Fliesenbelag Zugang zum Wintergarten mit Polygonalplatten und Granit-Kleinsteinpflaster Freifläche östlich des Wohnhauses bekiest
Freiflächen:	Grünflächen, Pflanzen-, Strauch- und Baumbewuchs
Sonstiges:	Gartenhaus jüngeren Baualters in Holzkonstruktion mit flach geneigtem Satteldach und Pfanneneindeckung, Fliesenbelag Grundwasserbrunnen, Gewächshaus mit Aluminiumrahmen und Stegplatten
Beurteilung:	einfache Ausführung und Gestaltung, bei der Kiesfläche östlich des Wohnhauses unterdurchschnittlicher und im Übrigen weitestgehend durchschnittlicher Erhaltungs- und Pflegezustand z.T. Kleinmängel und Schäden, diese gehen nicht über das gewöhnlich zu erwartende Maß hinaus und haben keinen separaten Einfluss auf die Kaufpreisbildung

3.9 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Die Wertableitung stellt auf einen bezugsfreien Zustand ab.

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 anhaltendem 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 und Einfamilienhäusern 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 angebotenen **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 den genannten Angebotspreisen sind mögliche Preiskorrekturen und bei den bebauten Anwesen mitangebotenes Inventar zu berücksichtigen.

Marktpositionierung

Bei vergleichbaren Einfamilienhäusern dominieren die Eigennutzer als Kaufinteressenten. Die Immobilie zielt auf Familien ab, die sich an dem unzeitgemäßen Wohnraumstandard nicht stören. Im Zuge der schrittweise erforderlichen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird zumeist ein hoher Anteil an Eigenleistung erbracht, wodurch sich der finanzielle Aufwand reduziert.

Die Vermarktung zu einem marktgerechten Kaufpreis ist gegeben. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Objektmerkmale 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 Kauffälle von freistehenden 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.

Im gegenständlichen Marktsegment ist nicht erkennbar, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und die Verkaufsabschlüsse anhand von Rendite- bzw. Ertragswertüberlegungen erfolgen. Vielmehr 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 Werteeinflüsse 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.⁵

⁵ 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 Wertermittlungsstichtag 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

Durchschnittliche Herstellungskosten des Wohngebäudes




Der Gebäudebestand setzt sich aus einem unterkellerten sowie einem nicht unterkellerten Bauteil und einem eingeschossigen Anbau zusammen. Die Ableitung des Kostenkennwertes erfolgt auf Basis der sog. **Mischkalkulation** nach Anlage 4 Nummer I.3 Absatz 5 ImmoWertV.




Beim




- **unterkellerten Abschnitt** mit einer BGF von 90,72 m² kommt die **Gebäudeart-Nr. 1.12** (freistehendes EFH mit KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut)
- **nicht unterkellerten Abschnitt** mit einer BGF von 171,06 m² die **Gebäudeart-Nr. 1.32** (freistehendes EFH mit EG, OG, DG nicht ausgebaut, nicht unterkellert)
- **unterkellertem Anbau** mit einer BGF von 46,42 m² die **Gebäudeart-Nr. 1.03** (freistehendes EFH mit KG, EG, Flachdach oder flach geneigtem Dach)




der NHK 2010 zur Anwendung (zu den einzelnen BGF-Angaben siehe die Berechnungen in Anlage 2/4).

Die Kostenkennwerte der o.g. Gebäudearten ergeben sich aus nachfolgender Abbildung:

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.01	655	725	835	1005	1260	1.02	545	605	695	840	1050	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	655	735	845	1020	1270
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				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.11	655	725	835	1005	1260	1.12	570	635	730	880	1100	1.13	665	740	850	1025	1285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1180	2.12	535	595	685	825	1035	2.13	625	695	800	965	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				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.21	790	875	1005	1215	1515	1.22	585	650	745	900	1125	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1140	1425	2.22	550	610	700	845	1055	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1065	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				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
Freistehende Einfamilienhäuser ¹	1.31	720	800	920	1105	1385	1.32	620	690	790	955	1190	1.33	785	870	1000	1205	1510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1040	1300	2.32	580	642	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 Baureisekosten in Höhe von 17%

² Korrekturfaktor für freistehende Einfamilienhäuser: 1,05

¹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%
² Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Abbildung 4: 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 zu bewertenden Wohngebäudes leitet sich folgende **Gebäudestandardstufe** ab:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil %	Standard- stufe
	1	2	3	4	5		
Außenwände	0,25	0,75				23%	0,40
Dach		0,75	0,25			15%	0,34
Fenster und Außentüren		0,25	0,75			11%	0,30
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	0,28
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	0,22
Fußböden		1,00				5%	0,10
Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	0,18
Heizung			1,00			9%	0,27
sonstige technische Ausstattung		1,00				6%	0,12
Kostenkennwert in €/m² BGF gemäß NHK 2010 für Gebäudeart-Nr. 1.12	570	635	730	880	1.100		
Kostenkennwert in €/m² BGF gemäß NHK 2010 für Gebäudeart-Nr. 1.32	620	690	790	955	1.190		
Kostenkennwert in €/m² BGF gemäß NHK 2010 für Gebäudeart-Nr. 1.03	705	785	900	1.085	1.360		
Gebäudestandardstufe (Summe):							2,21

Der jeweilige **Kostenkennwert** wird als gewogener Wert in der Weise abgeleitet, dass man den jeweiligen Anteil einer Standardstufe mit dem jeweiligen Wägungsanteil und den jeweiligen Kostenkennwert der jeweiligen Standardstufe multipliziert und aufaddiert.

Für das **unterkellerte Bauteil** ergibt sich unter Heranziehung der Gebäudeart-Nr. 1.12 folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	0,25 ×	23% ×	570 €/m² BGF +	0,75 ×	23% ×	635 €/m² BGF =	142 €/m² BGF
Dach	0,75 ×	15% ×	635 €/m² BGF +	0,25 ×	15% ×	730 €/m² BGF =	99 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	0,25 ×	11% ×	635 €/m² BGF +	0,75 ×	11% ×	730 €/m² BGF =	78 €/m² BGF
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	635 €/m² BGF +	0,50 ×	11% ×	730 €/m² BGF =	75 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	635 €/m² BGF			=	70 €/m² BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	635 €/m² BGF			=	32 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	635 €/m² BGF			=	57 €/m² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	730 €/m² BGF			=	66 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	635 €/m² BGF			=	38 €/m² BGF
Kostenkennwert (Summe):							657 €/m² BGF

Für das **nicht unterkellerte Bauteil** leitet sich auf Basis der Gebäudeart-Nr. 1.32 folgender Kostenkennwert ab:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	0,25 ×	23% ×	620 €/m² BGF +	0,75 ×	23% ×	690 €/m² BGF =	155 €/m² BGF
Dach	0,75 ×	15% ×	690 €/m² BGF +	0,25 ×	15% ×	790 €/m² BGF =	107 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	0,25 ×	11% ×	690 €/m² BGF +	0,75 ×	11% ×	790 €/m² BGF =	84 €/m² BGF
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	690 €/m² BGF +	0,50 ×	11% ×	790 €/m² BGF =	81 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	690 €/m² BGF				76 €/m² BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	690 €/m² BGF				35 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	690 €/m² BGF				62 €/m² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	790 €/m² BGF				71 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	690 €/m² BGF				41 €/m² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							712 €/m² BGF

Für den unterkellerten **Anbau** ermittelt sich auf Grundlage der Gebäudeart-Nr. 1.03 folgender Kostenkennwert:

Bauteil	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	Ansatz	Wägungs- anteil	NHK der jew. Standardstufe	NHK Kostenkennwert
Außenwände	0,25 ×	23% ×	705 €/m² BGF +	0,75 ×	23% ×	785 €/m² BGF =	176 €/m² BGF
Dach	0,75 ×	15% ×	785 €/m² BGF +	0,25 ×	15% ×	900 €/m² BGF =	122 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	0,25 ×	11% ×	785 €/m² BGF +	0,75 ×	11% ×	900 €/m² BGF =	96 €/m² BGF
Innenwände und -türen	0,50 ×	11% ×	785 €/m² BGF +	0,50 ×	11% ×	900 €/m² BGF =	93 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00 ×	11% ×	785 €/m² BGF				86 €/m² BGF
Fußböden	1,00 ×	5% ×	785 €/m² BGF				39 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,00 ×	9% ×	785 €/m² BGF				71 €/m² BGF
Heizung	1,00 ×	9% ×	900 €/m² BGF				81 €/m² BGF
sonstige technische Ausstattung	1,00 ×	6% ×	785 €/m² BGF				47 €/m² BGF
Kostenkennwert (Summe): =							811 €/m² BGF

Die in den Kostenkennwerten enthaltenen Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind marktüblich. Eine weitere Anpassung entfällt.

Unter Berücksichtigung der zuvor für die einzelnen Bauabschnitte genannten Brutto-Grundflächen ergeben sich für das **Wohngebäude** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

Wohngebäude	BGF		Kostenkennwert		Herstellungskosten
(1.12) unterkellertes Bauteil	90,72 m²	×	657 €/m²	=	59.603 €
(1.32) nicht unterkellertes Bauteil	171,06 m²	×	712 €/m²	=	121.795 €
(1.03) Anbau	46,42 m²	×	811 €/m²	=	37.647 €
durchschnittliche Herstellungskosten Wohngebäude, gesamt				=	219.045 €

Bezogen auf die gesamte BGF von rd. 308 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 711 €/m² (= 219.045 € / 308 m²).

Beim Anbau berücksichtigt die Gebäudeart Nr. 1.03 nochmals die Anteile der gesamten Haustechnik.⁶ Diese ist aber bereits mit den NHK-Ansätzen für das Wohngebäude erfasst. Es ist daher ein Abschlag auf den Ausgangswert erforderlich.

Dagegen enthalten die durchschnittlichen Herstellungskosten für das Wohngebäude noch nicht den werthaltigen Anteil des Wintergartens. Für dieses besondere Bauteil ist nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV ein Zuschlag zu berücksichtigen.

Insgesamt gleichen sich die Sachverhalte weitestgehend aus. Unter Berücksichtigung des Toleranzrahmens bei der Ermittlung der Herstellungskosten erfolgen keine weiteren Anpassungen. Für die Sachwertermittlung des Wohngebäudes leitet sich somit ein Ausgangswert von **219.045 €** ab.

Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag

Die Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf die Preisverhältnisse des Jahres 2010. Dies erfordert eine Umrechnung auf die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag. Grundlage ist der **Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden** mit Basisjahr 2021 = 100.⁷ Der letztmalig vor dem Wertermittlungstichtag 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

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

Somit ergeben sich zum Wertermittlungstichtag folgende durchschnittlichen Herstellungskosten:

$$219.045 \text{ €} \times 1,873 = \textbf{410.271 €}$$

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:

$$410.271 \text{ €} \times 1,00 = \textbf{410.271 €}$$

⁶ Vgl. hierzu: Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Seite 1613, Rn 298

⁷ 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>)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Wohngebäudes entsprechen somit

- rd. 1.330 €/m² (bezogen auf die BGF des Wohngebäudes mit 308 m²)
- rd. 3.020 €/m² (bezogen auf die anrechenbare WFL von 136 m²).

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Die Fertigstellung des Wohngebäudes liegt vmtl. mindestens rd. 65 Jahre zurück. Es ergibt sich eine rechnerische Restnutzungsdauer von 15 Jahren (80 – 65 Jahre). Die durchgeführten und in Abschnitt 3.8.1.1 genannten Maßnahmen führen zu einer Verlängerung dieses Ansatzes. Unter Berücksichtigung einer marktgerechten Rundung wird eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) von **25 Jahren** gewählt (Ansatz in 5-Jahres-Schritten).

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

$$25 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = \mathbf{0,3125}.$$

Vorläufiger Sachwert des Wohngebäudes

Ausgehend von den Herstellungskosten des Wohngebäudes und unter Berücksichtigung des ermittelten Alterswertminderungsfaktors leitet sich der folgende vorläufige Sachwert ab:

$$410.271 \text{ €} \times 0,3125 = \mathbf{128.210 \text{ €}}$$

4.2.2.3 Vorläufiger Sachwert der Nebengebäude

Für die drei Nebengebäude (Lager I, Garage, Lager II) ist von den zur Verfügung stehenden Daten der NHK 2010 am besten die **Gebäudeart-Nr. 14.1** (Einzel-/ Mehrfachgaragen) geeignet.⁸ Demnach lassen sich Normalherstellungskosten in einer Spanne von 245 bis 780 €/m² BGF ableiten. Der untere Spannenwert bezieht sich auf Standard-Fertigaragen, der obere Ansatz stellt auf individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderer Ausführung ab.

Für das **Lager I** wird aufgrund des vmtl. älteren Baualters und der nicht mehr zeigemäßen Merkmale ein Ansatz im unteren Bereich des Ausgangsspanne in Höhe von

⁸ Hinweis: Der Wertanteil für das Gartenhaus wird in Abschnitt 4.2.3 erfasst.

245 €/m² BGF gewählt. Bei der **Garage und dem Lager II** kommt unter Beachtung der in Abschnitt 3.8.2 dargestellten Sachverhalte der Wert für Garagen in Massivbauweise mit **485 €/m² BGF** zum Ansatz. Die in den Ausgangswerten enthaltenen Baukosten von 12 % sind marktüblich, eine weitere Anpassung entfällt.

Unter Berücksichtigung der für die einzelnen Bauabschnitte in Anlage 2/4 ermittelten Brutto-Grundflächen ergeben sich **absolut** folgende **durchschnittliche Herstellungskosten**:

– Lager I:	27 m² BGF × 245 €/m² BGF	= 6.615 €
– Garage:	55 m² BGF × 485 €/m² BGF	= 26.675 €
– Lager II:	22 m² BGF × 485 €/m² BGF	= 10.670 €

Die Nebengebäude bilden mit dem Einfamilienhaus eine wirtschaftliche Einheit. Bei den nachfolgenden Parametern werden daher unverändert die Ansätze des Wohngebäudes gewählt:

- Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag mit einem Faktor von 1,873
- Regionalfaktor von 1,00
- Alterswertminderungsfaktor von 0,3125

Es ergeben sich für die drei Nebengebäude folgende **vorläufigen Sachwerte**:

– Lager I:	6.615 € × 1,873 × 1,00 × 0,3125	= 3.872 €
– Garage:	26.675 € × 1,873 × 1,00 × 0,3125	= 15.613 €
– Lager II:	10.670 € × 1,873 × 1,00 × 0,3125	= 6.245 €

4.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird, ausgehend von der Summe der vorläufigen Sachwerte des Einfamilienhauses und der Nebengebäude, 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 der vorläufigen Gebäudesachwerte werden 4,0 % für die baulichen Außenanlagen zzgl. 2,0 % für das existierende Gartenhaus gewählt. Insgesamt ergibt sich ein Ansatz von 6,0 %:

$$(128.210 € + 3.872 € + 15.613 € + 6.245 €) \times 0,06 = \text{rd. } \mathbf{9.236 €}$$

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 13.06.2025 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 11501010 letztmalig veröffentlichte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 beträgt **120 €/m²** für (fiktiv) unbebaute und nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfreie Baulandflächen im Mischgebiet.



Abbildung 5: Auszug Bodenrichtwertkarte, ohne Maßstab (Standort des Bewertungsgrundstücks „blau“ gekennzeichnet)

Die gegenständliche Richtwertzone stellt auf Standorte im gewachsenen Ortszentrum entlang der Vilsbiburger Straße, Bahnhofstraße und Gangkofener Straße ab.

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 bezieht sich abweichend auf Mischgebiete. Da innerhalb der gegenständlichen Bodenrichtwertzone in der Vergangenheit nur wenige bis keine Verkäufe unbebauter Grundstücke stattfanden, wurde er fortgeschrieben. Die Aussagekraft des Bodenrichtwertes 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 13.06.2025 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 erschließungs-kostenbeitragsfreier 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. Aufgrund der **Lagenachteile** des Bewertungsgrundstücks wird ein **Abschlag von 15 %** (Faktor 0,85) berücksichtigt.
- Mit rd. 610 m² ist die **Größe** des Kauffalls etwas geringer als beim Bewertungsgrundstück mit 811 m². In diesem Größensegment lassen sich keine Einflüsse auf die Kaufpreisbildung ableiten.
- Die Grundstücksform des Vergleichskauffalls mit einer Abmessung von etwa 26,00 m × 24,00 m entspricht eher den Bedürfnissen einer individuellen Wohnbaulandflächen. Hinzu kommen Vorteile aus der Ecklage und bei der wegemäßigen Erschließung. Der gegenständliche Grundbesitz ist nur über einen schmalen Privatweg erreichbar. Zusammenfassend wird aufgrund der abweichenden **sonstigen Beschaffenheitsmerkmale** ein **Abschlag von 5,0 %** (Faktor 0,95) berücksichtigt.
- Der Vergleichskauffall liegt nicht wie das Bewertungsgrundstück vollständig, sondern nur untergeordnet in einem **wassersensiblen Bereich**. Die Lage in einem solchen Gebiet wirkt sich bei Wohnbaugrundstücken i.d.R. kaufpreismindernd aus. Es wird ein **Abschlag von 5,0 %** (Faktor 0,95) in Ansatz gebracht.

Zusammenfassend ist ein Abschlag von 25 % (= 15 % + 5,0 % + 5,0 %) auf den Ausgangswert zu berücksichtigen (Faktor 0,75). Der **Bodenwert** beträgt somit

$$245 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 184 \text{ €/m}^2 \text{ bzw. rd. } 180 \text{ €/m}^2.$$

4.2.4.5 Absoluter Bodenwert

Aus dem zuvor abgeleiteten Bodenwertansatz und der Grundstücksgröße von 811 m² ermittelt sich folgender **absoluter Bodenwert**:

$$180 \text{ €/m}^2 \times 811 \text{ m}^2 = 145.980 \text{ €}$$

4.2.5 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

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

vorläufiger Sachwert Wohngebäude	=	128.210 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude (Lager I)	=	3.872 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude (Garage)	=	15.613 €
vorläufiger Sachwert Nebengebäude (Lager II)	=	6.245 €
vorläufiger Sachwert baul. Außenanlagen / sonstige Anlagen	=	9.236 €
Bodenwert	=	145.980 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	309.156 €

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 136 m² entspricht dies einem Ansatz von rd. 2.270 €/m² (= 309.159 € / 136 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 13.06.2025 Vergleichskauffälle von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern aus den Baujahren bis 1990 mit Wohnflächen zwischen 100 und 200 m² aus Frontenhausen angefordert. Es stehen die folgenden Objekte zur Verfügung:

Nr.	Lage	Datum	GS-Fläche*	Art	Baujahr	WFL**	Standardstufe	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
Mittelwert:								260.000 €	1.877 €/m²
Median:								260.000 €	1.877 €/m²
Min:								250.000 €	1.800 €/m²
Max:								270.000 €	1.953 €/m²
Standardabweichung:								14.142 €	108 €/m²
Variationskoeffizient:								5,4%	5,8%

* Grundstücksfläche gerundet

** bei Nr 2 WFL verfassenseits überschlägig ermittelt

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 Wohnfläche (Grundfläche Baukörper \times 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 beiden Objekten etwas 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 ist mit 620 m² etwas kleiner. Die 800 m² der Nr. 2 sind gut mit der Größe des Bewertungsgrundstücks von 811 m² vergleichbar. Die Grundstücksform ist bei beiden Anwesen besser.
- Es handelt sich übereinstimmend um von Eigennutzern nachgefragte freistehende Einfamilienhäuser im unteren örtlichen Preissegment, die den gegenständlichen Teilmarkt von Wohnimmobilien abbilden.
- Die beiden Immobilien stammen aus 1969 und 1977 und sind jünger als das gegenständliche Wohnhaus mit einem Baualter von mindestens 65 Jahren. Es bestehen keine vergleichbaren baujahrsbedingten Einschränkungen (u.a. Teilunterkellerung, Nachteile bei der konstruktiven Ausführung und Grundrissituation). Das Bewertungsobjekt ist aber in den 1980er und vmtl. 1990er Jahren nachträglich mit einem kleinen Anbau und einem Wintergarten erweitert worden.
- Die zwei Objekte wurden übereinstimmend in Massivbauweise errichtet. Der durch die Standardstufe ausgedrückte Wohnraumstandard ist beim Kauffall 1 mit 1,3 schlechter als die 2,21 der gegenständlichen Immobilie. Beim Bewertungsobjekt wurden nach Erfordernis einzelne Modernisierungen durchgeführt. Bei der Nr. 2 existiert ein mittlerer Modernisierungsgrad, eine Angabe zur Standardstufe fehlt.
- Die Wohnfläche der Nr. 1 stimmt mit etwa 128 m² hinreichend mit den 136 m² der gegenständlichen Immobilie überein. Die Fläche der Nr. 2 mit etwa 150 m² ist

etwas größer.

- Bei beiden Kauffällen existiert jeweils nur eine Einzelgarage. Das gegenständliche Grundstück hat eine größere Anzahl an Nebengebäuden.
- 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.
- 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 309.156 € bzw. 2.270 €/m² WFL z.T. deutlich über diesen Werten.

Dieser Ansatz wird trotz der größeren Anzahl an Nebengebäuden und der zuletzt durchgeführten Baumaßnahmen aufgrund der baujahrsbedingten Einschränkungen bei dem Wohngebäude als nicht erzielbar erachtet. Insbesondere der Kauffall 2 ist aufgrund seiner wertbestimmenden Merkmale deutlich marktgängiger als der gegenständliche Grundbesitz. Dadurch ist eine Veräußerung des zu bewertenden Anwesens nur mit einem Preisabstand nach unten gegeben.

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 350.000 € angeboten werden. 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 **0,80** gewählt. Dies führt zu einem **marktangepassten vorläufigen Sachwert** in Höhe von

$$309.156 \text{ €} \times 0,80 = 247.325 \text{ €}.$$

Bezogen auf die anrechenbare Wohnfläche von 136 m² entspricht dies rd. 1.820 €/m² WFL (= 247.325 € / 136 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.

Es sind keine Werteinflüsse aus besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gegeben.

4.2.8 Sachwert des Grundstücks

Die Wertableitung führt zu einem **Sachwert des Grundstücks** von **247.325 €**.

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.

Unter **Verweis auf die Hinweise in den Abschnitten 1 und 2** wird zum **Wertermittlungstichtag 13.06.2025** für das **Anwesen Bahnhofstraße 36 in 84160 Frontenhausen** (Flurstück-Nr. 1325/4, Gemarkung Frontenhausen) ein **Verkehrswert** von gerundet

250.000 €

(in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro)

ermittelt.

HINWEIS!

Bei der Beurteilung des Ergebnisses sind die Unwägbarkeiten aus dem eingeschränkten Besichtigungsumfang zu berücksichtigen (siehe 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 04.08.2025



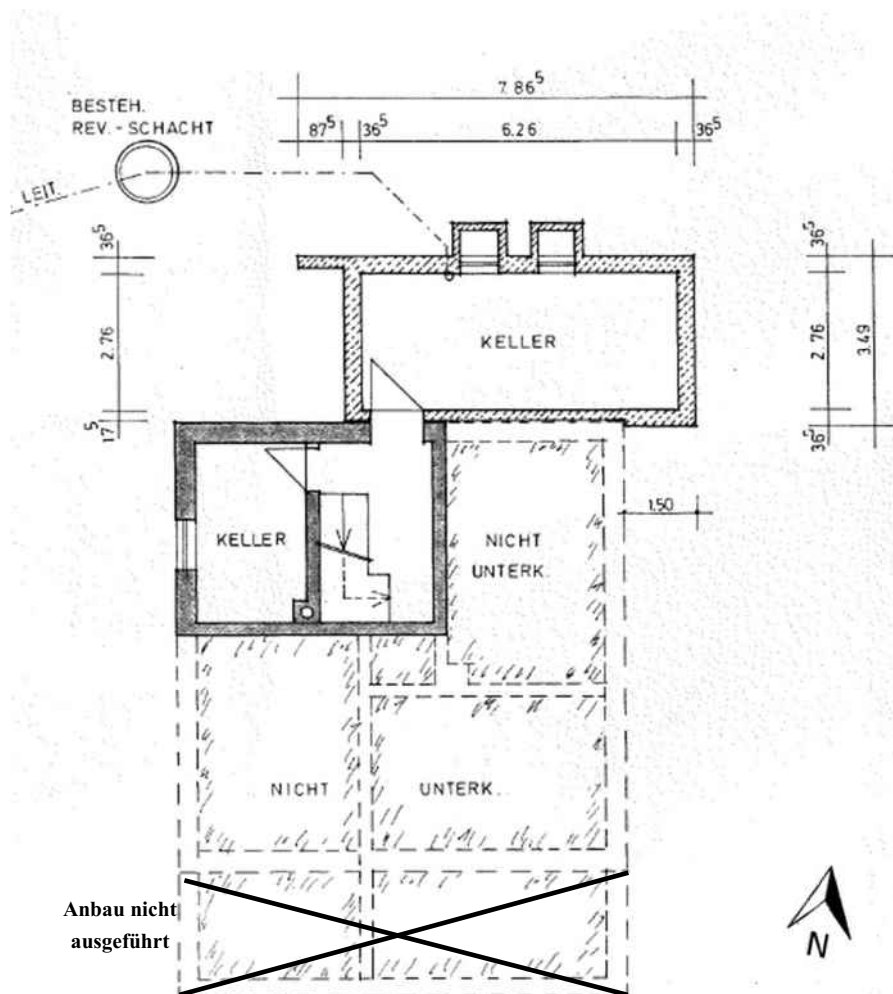
Jürgen Huber

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

Das Gutachten besteht aus 58 Seiten einschließlich Anlagen.

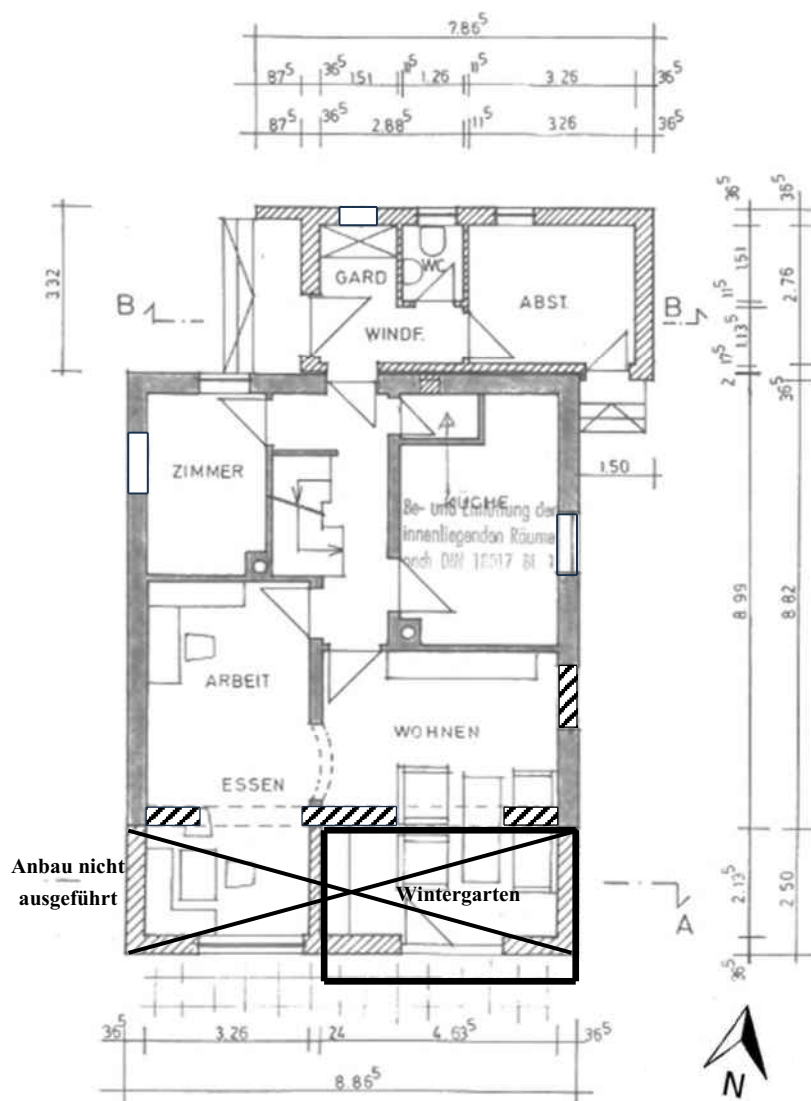
Anlage 1/1: Auszug Eingabeplan (1981) – Grundriss KG, Maßstab ca. 1: 150

Tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2).



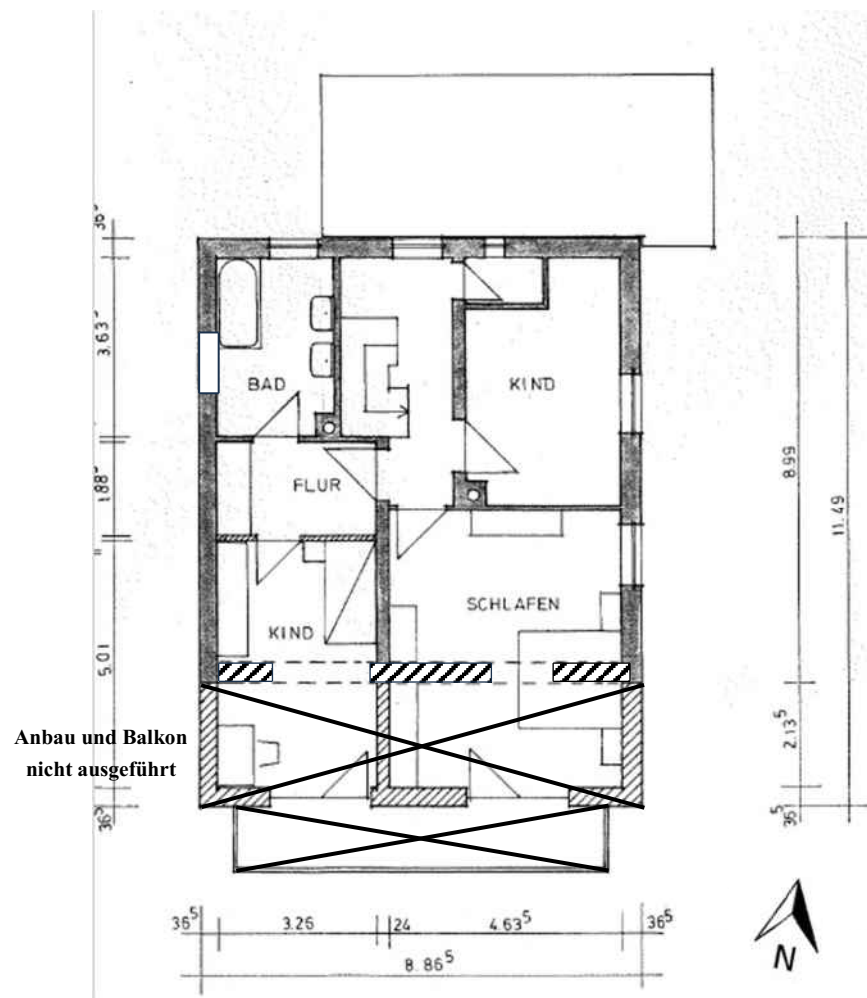
Anlage 1/2: Auszug Eingabeplan (1981) – Grundriss EG, Maßstab ca. 1: 150

Tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2).

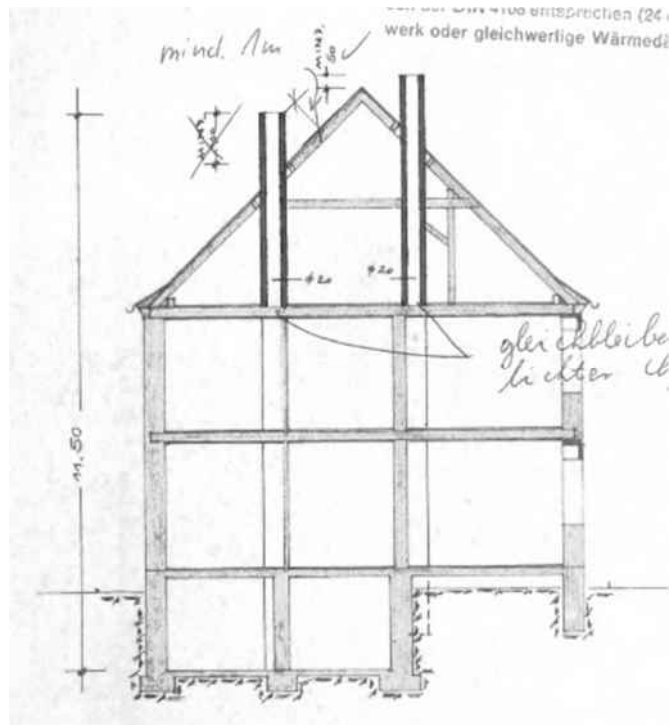


Anlage 1/3: Auszug Eingabeplan (1981) – Grundriss OG, Maßstab ca. 1 : 150

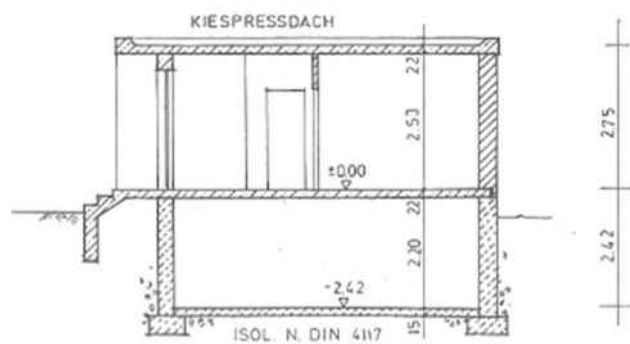
Tatsächliche Raumaufteilung nicht bekannt (siehe Hinweis in Abschnitt 1.2).



Anlage 1/4: Auszüge Eingabepläne (1970 / 1981) – Querschnitte, Maßstab ca. 1: 150



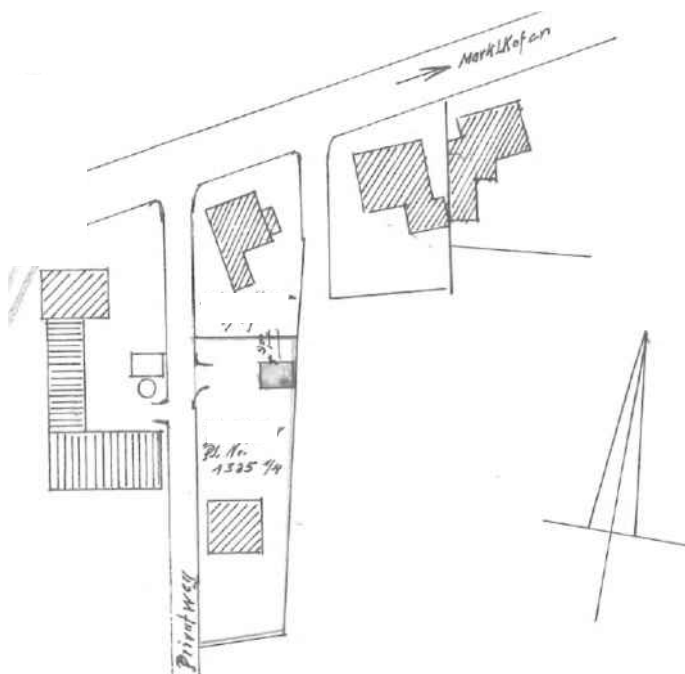
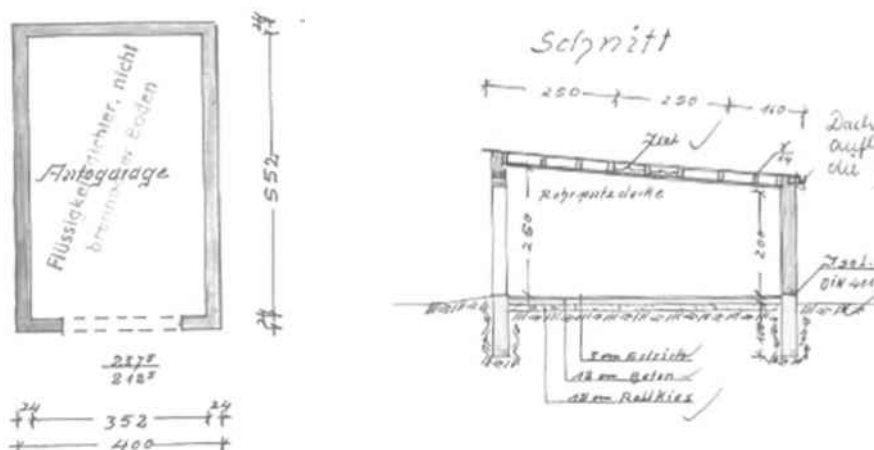
Querschnitt Wohnhaus



Querschnitt Anbau

Anlage 1/5: Auszug Eingabeplan (1971) – Grundriss und Querschnitt Garage, Maßstab 1: 150 sowie Lageplan, ohne Maßstab

Tatsächliche Bauausführung weicht ab (siehe Hinweis in Abschnitt 2.3).



Anlage 2/1: Berechnungen – Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

siehe Hinweis in Abschnitt 3.5, nur für Verkehrswertermittlung

Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

Grundfläche: 495,00 m² 1)
 Grundstücksgröße: 811 m²

vorhandene GRZ, gerundet: **0,61**

Anmerkung:

zu 1) mit Messwerkzeug BayernAtlas überschlägig ermittelt

Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche	Gesamt
Erdgeschoss	8,865 m	8,990 m	79,70 m ²	1,0	79,70 m ²	1)
Anbau	6,990 m	3,320 m	23,21 m ²	1,0	23,21 m ²	
Wintergarten	5,000 m	3,250 m	16,25 m ²	1,0	16,25 m ²	119,16 m ² 2)
Obergeschoss	8,865 m	8,990 m	79,70 m ²	1,0	79,70 m ²	79,70 m ² 1)
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017):						198,86 m ²
Summe Geschossfläche nach § 20 BauNVO (2017), rd.:						199,00 m ²
Grundstücksgröße:						811 m ²

vorhandene GFZ, rd.: **0,25**

Anmerkung:

zu 1) abweichende Bauausführung (Abmessung Baukörper ohne südliche Erweiterung) wird berücksichtigt

zu 2) aufgrund fehlender Pläne mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

Anlage 2/2: Berechnungen – Wohnfläche (WFL)

nach WoFIV, siehe Hinweis Abschnitt 2.4, nur für Verkehrswertermittlung

Erdgeschoss (EG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Windfang	2,885 m	1,135 m	3,27 m ²	0,970	3,17 m ²	3,17 m ²
Garderobe	1,510 m	1,625 m	2,45 m ²	0,970	2,38 m ²	2,38 m ²
WC	1,260 m	1,510 m	1,90 m ²	0,970	1,84 m ²	1,84 m ²
Abstellraum	3,260 m	2,760 m	9,00 m ²	0,970	8,73 m ²	8,73 m ²
Treppenhaus	2,250 m	1,100 m	2,48 m ²	0,970	2,41 m ²	2)
	1,250 m	3,850 m	4,81 m ²	0,970	4,67 m ²	2)
abzgl. Treppenstufen	0,100 m	0,115 m	0,01 m ²	-0,970	-0,01 m ²	2)
	0,400 m	0,950 m	0,38 m ²	-0,970	-0,37 m ²	2)
abzgl. Wand	0,100 m	0,950 m	0,10 m ²	-0,970	-0,10 m ²	6,60 m ² 2)
Zimmer	2,350 m	3,635 m	8,54 m ²	0,970	8,28 m ²	3)
abzgl. Kamin	0,400 m	0,500 m	0,20 m ²	-0,970	-0,19 m ²	8,09 m ² 4)
Arbeit/Essen	3,260 m	4,400 m	14,34 m ²	0,970	13,91 m ²	13,91 m ² 5)
Wohnen	4,635 m	3,050 m	14,14 m ²	0,970	13,72 m ²	13,72 m ² 5)
Speise	1,500 m	0,885 m	1,33 m ²	0,970	1,29 m ²	1,29 m ² 2)
Küche	3,100 m	3,900 m	12,09 m ²	0,970	11,73 m ²	2)
	1,450 m	1,000 m	1,45 m ²	0,970	1,41 m ²	2)
abzgl. Kamin	0,400 m	0,500 m	0,20 m ²	-0,970	-0,19 m ²	12,95 m ² 4)
Wintergarten (nicht beheizt)	4,500 m	3,000 m	13,50 m ²	0,500	6,75 m ²	6,75 m ² 6)
WFL-EG:						79,43 m²

Obergeschoss (OG)

Bezeichnung	Breite	Tiefe	Bruttofläche	Faktor ¹⁾	Nettofläche	Gesamt
Treppenhaus	2,250 m	3,635 m	8,18 m ²	0,970	7,93 m ²	2)
	1,250 m	1,350 m	1,69 m ²	0,970	1,64 m ²	2)
abzgl. Treppe	1,200 m	2,400 m	2,88 m ²	-0,970	-2,79 m ²	6,78 m ² 7)
Bad	2,350 m	3,635 m	8,54 m ²	0,970	8,28 m ²	3)
abzgl. Kamin	0,400 m	0,500 m	0,20 m ²	-0,970	-0,19 m ²	8,09 m ² 4)
Flur	3,260 m	1,885 m	6,15 m ²	0,970	5,97 m ²	5,97 m ²
Kind	3,260 m	2,400 m	7,82 m ²	0,970	7,59 m ²	7,59 m ² 5)
Schlafen	4,635 m	3,050 m	14,14 m ²	0,970	13,72 m ²	13,72 m ² 5)
Kind	3,100 m	3,900 m	12,09 m ²	0,970	11,73 m ²	2)
	1,450 m	1,000 m	1,45 m ²	0,970	1,41 m ²	2)
abzgl. Kamin	0,400 m	0,500 m	0,20 m ²	-0,970	-0,19 m ²	12,95 m ² 4)
Abstellraum	1,550 m	0,885 m	1,37 m ²	0,970	1,33 m ²	1,33 m ² 2)
WFL-OG:						56,43 m²

Wohnfläche EG+OG: 135,86 m²**Wohnfläche EG+OG, rd.: 136 m²***- Anmerkungen siehe folgende Seite! -*

Anlage 2/3: Berechnungen – Anmerkungen zur Wohnflächenberechnung

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 2) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 3) Breite wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt
- zu 4) Kamin nach § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFIV abzugsfähig, da Grundfläche > 0,1 m²; Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt
- zu 5) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Tiefe wegen fehlender Maßangabe planimetrisch ermittelt
- zu 6) abweichende Bauausführung wird berücksichtigt, Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben überschlägig ermittelt, Faktor 0,50; Grundfläche nach § 4 Nr. 3 WoFIV mit der Hälfte angerechnet
- zu 7) Breite / Tiefe wegen fehlender Maße überschlägig ermittelt

Anlage 2/4: Berechnungen – Brutto-Grundfläche (BGF)

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

Wohngebäude					
Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
<u>unterkellertes Bauteil</u>					
Kellergeschoss	5,400 m	4,200 m	1,0	22,68 m ²	22,68 m ² ¹⁾
Erdgeschoss	5,400 m	4,200 m	1,0	22,68 m ²	22,68 m ² ¹⁾
Obergeschoss	5,400 m	4,200 m	1,0	22,68 m ²	22,68 m ² ¹⁾
Dachgeschoss	5,400 m	4,200 m	1,0	22,68 m ²	22,68 m ² ¹⁾
Zwischensumme (unterkellertes Bauteil):					90,72 m ²
<u>nicht unterkellertes Bauteil</u>					
Erdgeschoss	8,865 m	8,990 m	1,0	79,70 m ²	79,70 m ² ²⁾
	5,400 m	4,200 m	-1,0	-22,68 m ²	57,02 m ² ¹⁾
Obergeschoss	8,865 m	8,990 m	1,0	79,70 m ²	79,70 m ² ³⁾
	5,400 m	4,200 m	-1,0	-22,68 m ²	57,02 m ² ¹⁾
Dachgeschoss	8,865 m	8,990 m	1,0	79,70 m ²	79,70 m ² ³⁾
	5,400 m	4,200 m	-1,0	-22,68 m ²	57,02 m ² ¹⁾
Zwischensumme (nicht unterkellertes Bauteil):					171,06 m ²
<u>Anbau (unterkellert)</u>					
Kellergeschoss	6,990 m	3,320 m	1,0	23,21 m ²	23,21 m ² ⁴⁾
Erdgeschoss	6,990 m	3,320 m	1,0	23,21 m ²	23,21 m ² ⁴⁾
Zwischensumme (Anbau):					46,42 m ²
BGF-Wohngebäude, gesamt:					308,20 m ²
BGF-Wohngebäude, rd.:					308 m²
Nebengebäude (Lager I)					
Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	3,500 m	6,500 m	1,0	22,75 m ²	22,75 m ² ⁵⁾
	3,000 m	1,400 m	1,0	4,20 m ²	26,95 m ² ⁵⁾
BGF-Nebengebäude (Lager I):					26,95 m ²
BGF-Nebengebäude (Lager I), rd.:					27 m²
Nebengebäude (Garage)					
Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	5,800 m	9,500 m	1,0	55,10 m ²	55,10 m ² ⁵⁾
BGF-Nebengebäude (Garage):					55,10 m ²
BGF-Nebengebäude (Garage), rd.:					55 m²
Nebengebäude (Lager II)					
Geschoss	Breite	Tiefe	Faktor	Brutto-Grundfläche	Gesamt
Erdgeschoss	5,800 m	3,800 m	1,0	22,04 m ²	22,04 m ² ⁵⁾
BGF-Nebengebäude (Lager II):					22,04 m ²
BGF-Nebengebäude (Lager II), rd.:					22 m²

Anmerkung:

zu 1) Breite/Tiefe wegen fehlender Maßangaben planimetrisch ermittelt

zu 2) abweichende Bauausführung (Abmessung Baukörper ohne südliche Erweiterung) berücksichtigt

Wintergarten wird als besonderes Bauteil erfasst, daher nicht auf BGF angerechnet

zu 3) abweichende Bauausführung (Abmessung Baukörper ohne südliche Erweiterung) berücksichtigt

zu 4) Tiefe überschlägig ermittelt

zu 5) aufgrund fehlender Pläne Breite/Tiefe mit Messwerkzeug BayernAtlas ermittelt

Anlage 3/1: Fotoaufnahmen vom 13.06.2025



Blick von Norden auf das Einfamilienhaus



Blick von Süden auf das Einfamilienhaus

Anlage 3/2: Fotoaufnahmen vom 13.06.2025



Blick von Südwesten auf das Einfamilienhaus



Blick von Osten auf das Einfamilienhaus

Anlage 3/3: Fotoaufnahmen vom 13.06.2025

Blick von Westen auf den Eingang des EFHs Blick von Südosten auf das Wohnhaus



**Blick von Süden auf das Nebengebäude
(Lager I) und den Nebeneingang des EFHs**

**Blick von Süden auf den Privatweg
Richtung Bahnhofstraße**

Anlage 3/4: Fotoaufnahmen vom 13.06.2025



Blick von Westen auf das Nebengebäude (Lager I)



Blick von Südwesten auf das Gartenhaus und die sonstigen Nebengebäude

Anlage 3/5: Fotoaufnahmen vom 13.06.2025



Blick von Westen auf das Nebengebäude (Lager II) links und die Garage rechts



Blick von Südosten in den Garten