



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Innstraße 81a, 94036 Passau

Von der IHK für Niederbayern in
Passau öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger DIAZert
(LF) DIN EN ISO/IEC 17024

Diplom-Sachverständiger (DIA) für
die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für
Mieten & Pachten

Gutachten

Aktenzeichen 803 K 14/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
unbebauten Grundstücks Flurnummer 335/9 der Gemarkung Grubweg,
im Bereich Breiteichweg, 94034 Passau

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 14.01.2026

446.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 25 Seiten.

Es wurde in 3 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 16.01.2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Vermietung und Verpachtung	
2.4 Baulasten	
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Verkehrswertermittlung	12
4.1 Auswahl des Verfahrens	
4.2 Ermittlung des Bodenwertes	
4.3 Verkehrswert	
Anlagen	19
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- Ermittlung	<u>Zwangsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand.
Beschluss vom	27.10.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das unbebaute Grundstück Flurnummer 335/9 der Gemarkung Grubweg. Die Schuldnerin hat der Stadt Passau das Vorhaben „Neubau von vier Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen“ im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO vorgelegt, nachdem es den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Breiteichweg-Ost“ entspricht. Dem Vorhaben wurden die Bezeichnungen Breiteichweg 2a, 2b, 2c und 2d zugeteilt.
Wertermittlungstichtag	14.01.2026
Qualitätsstichtag	14.01.2026

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

- 1.2.1 Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch „Inaugenscheinnahme“.
- 1.2.2 Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen.
- 1.2.3 Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder evtl. privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundes und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgte nicht, da hierzu keine Bedenken/Unregelmäßigkeiten Anlass dazu geben.
- 1.2.4 Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
- 1.2.5 Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundes und Bodens erfolgten ausschließlich auf Grund auftraggeberseits vorgelegter oder besorgter und im Gutachten aufgelisteter Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung.
- 1.2.6 Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse aufgrund dieser Informationen wird keine Gewähr übernommen.
- 1.2.7 Ziel der Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks zu bestimmen, d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall unter der Voraussetzung vernünftig handelnder Marktteilnehmer. Dementsprechend sind Bewertung und Verfahrensauswahl auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv unterstellten) Kauffall abzustellen.

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 57. Auflage 2025
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom Amtsgericht Passau	- Beschluss vom 27.10.2025 - Grundbuchauszug, Abdruck vom 27.10.2025 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 19.09.2025 - Schreiben des Bauordnungsamtes der Stadt Passau vom 02.10.2025
Von der Stadt Passau	- Bauantrag für den Neubau von vier Doppelhaus- hälften mit Garagen und Stellplätzen, eingegangen am 05.12.2024 bzw. 19.02.2025
Vom Unterzeichner	- Eigenes Archiv - Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung
Recherchen	- Bei der Stadt Passau – Stadtplanung, Bauverwaltung und Tiefbauamt - Bei den Stadtwerken Passau - Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Passau

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	14.01.2026.
Teilnehmer	Der Unterzeichner. Die Schuldnerin erschien trotz schriftlicher Ladung nicht zum Termin.
Inaugenscheinnahme	Das Grundstück konnte einwandfrei besichtigt werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (6 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Grubweg, Blatt 5887

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
1	335/9	Nähe Breiteichweg, Gebäude- und Freifläche	1.784

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

Eintragungen in Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) sowie Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) des Grundbuchs werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte konnten durch den Unterzeichner nicht in Erfahrung gebracht werden und sind auch den Beteiligten nicht bekannt, es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Vermietung und Verpachtung

Angaben zu ggf. bestehenden Pachtverhältnissen liegen dem Unterzeichner nicht vor.

2.4 Baulasten

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Die Sicherung baurechtskonformer Zustände wird im Grundbuch vorgenommen. Die Ortsbesichtigung und die Unterlagen lassen auf keine Rechte und Lasten Dritter schließen, die den Verkehrswert wesentlich beeinflussen können.

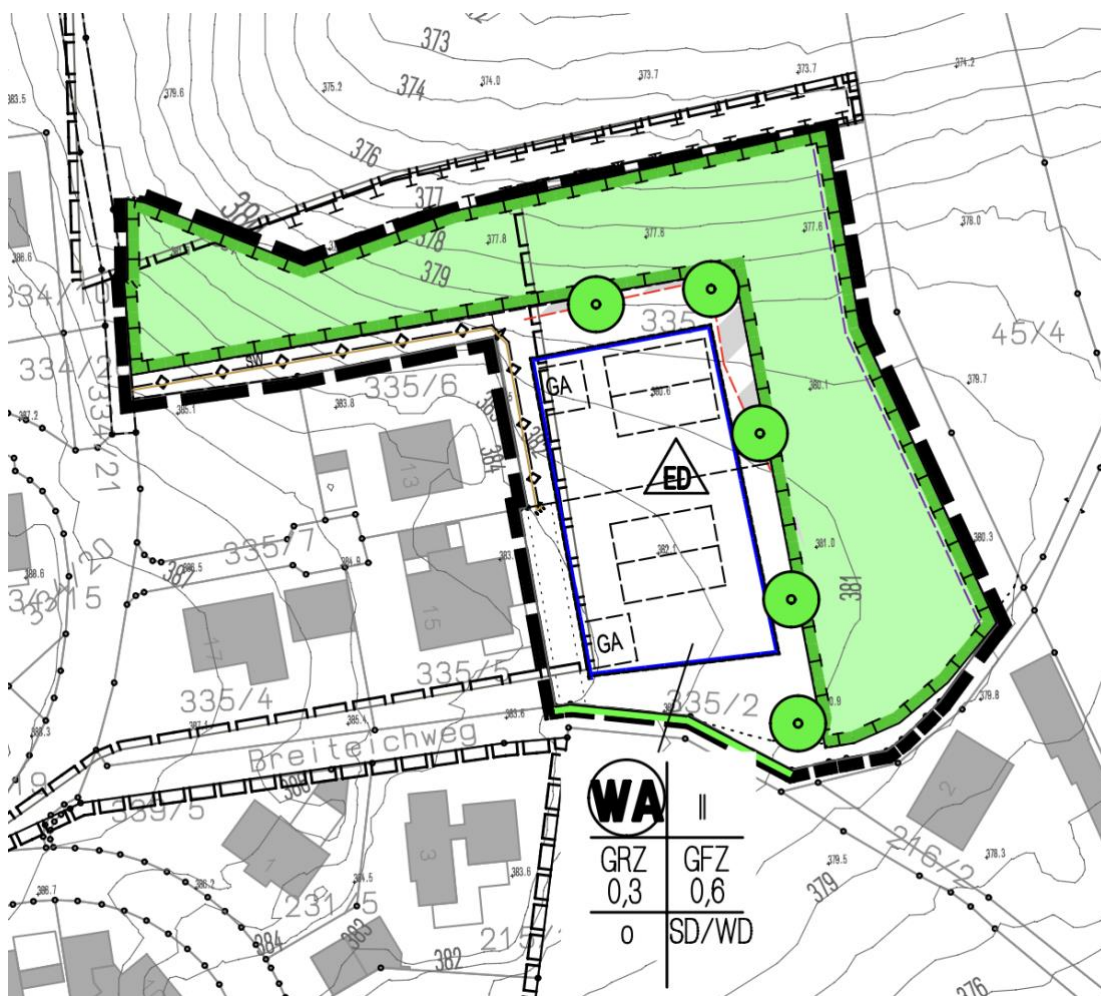
2.5 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 13.01.2026 befindet sich das Grundstück nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Breiteichweg-Ost“. Das Baurecht richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Das Grundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen. Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan getroffen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse: II
- Bauweise: offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Dachform: Satteldach, Walm-/Zeltdach



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der kreisfreien Universitätsstadt Passau, im Regierungsbezirk Niederbayern.

Gebietslage	Bayern
Stadtgliederung	8 Stadtteile
Einwohner	53.039 (Stand 31.12.2024)
Infrastruktur	Die an der Einmündung des Inns und der Ilz in die Donau liegende „Dreiflüssestadt“ Passau verfügt über ein umfangreiches Angebot an Einrichtungen einer guten öffentlichen und privaten Infrastruktur (Kindergarten, allgemeinbildende Schulen aller Art, Berufsschulen, Universität, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und nicht-täglichen Bedarf, Klinikum, Allgemeinärzte, Fachärzte, Zahnärzte, Apotheken, Banken, Restaurants, Hotels etc.). Herauszuheben ist dabei insbesondere die Universität der Stadt Passau, deren Existenz nicht unerheblich die Bevölkerungsstruktur und den Gesamtcharakter der Stadt beeinflusst. Des Weiteren wird das überregionale Erscheinungsbild der Stadt Passau durch seine überwiegend im Zentrumsbereich liegende, historische Bausubstanz geprägt, die zusammen mit dem Image der „Dreiflüssestadt“ auch für ein nicht unerhebliches Fremdenverkehrsaufkommen sorgt.
Überörtliche Verkehrsanbindung	Die Stadt Passau ist durch die Bundesautobahn A3 und mehrere Bundesstraßen gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Über die ca. 8 km entfernte Auffahrt Passau Mitte besteht Anschluss an die Bundesautobahn A3. Der Flughafen München ist ca. 160 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Stadtteil Grubweg, ca. 3 km nordöstlich des Stadtzentrums von Passau. Im Stadtteil Grubweg bzw. größtenteils noch in fußläufiger Entfernung befinden sich diverse infrastrukturelle Einrichtungen wie Supermarkt, Discounter, Getränkemarkt, Grundschule, Ärzte, Zahnärzte etc.

Örtliche Verkehrs-Verhältnisse	Breiteichweg (öffentlicher Feld- und Waldweg, im Eigentum der Stadt Passau) führt südlich am Grundstück vorbei.
ÖPNV-Anbindung	Stadtbushaltestellen (Laimgrub, Englmeierstraße) befinden sich noch in fußläufiger Entfernung. Mit dem Stadtbus (Linie 1 oder 2) erreicht man das Stadtzentrum in ca. 20 Minuten. Der Hauptbahnhof Passau mit Anbindung u. a. nach München, Frankfurt und Wien ist ca. 4,3 km entfernt.
Umgebungsbebauung	Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise.
Immissionen	Keine.
Lagebeurteilung	Durchschnittliche, ruhige Waldrandlage.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße	1.784 m ² .
Zuschnitt	Unregelmäßiger Zuschnitt, bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 54 Metern und einer mittleren Grundstücksbreite von ca. 30 Metern.
Art der Bebauung	Unbebautes Grundstück.
Höhe	Das Grundstück befindet sich ca. 380 m ü. NN.
Topografie	Leicht nach Nordosten abfallend.
Bodenbeschaffenheit/Altlasten	Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.

3.4 Erschließung

Das gegenständliche Grundstück ist noch nicht vollständig erschlossen. Laut fernmündlicher Auskunft der Stadt Passau ist im Bereich des Grundstücks nur ein Regenwasserkanal vorhanden, der nicht genutzt wird. Für die geplante Bebauung war vereinbart, dass das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern soll. Hinsichtlich des Schmutzwassers muss der Grundstückseigentümer einen privaten Kanal (einschließlich Druckleitung in Richtung Hans-Wasner-Straße errichten (siehe Ausschnitt Bebauungsplan).

Die Trasse ist nach Angabe der Stadt Passau durch den Bebauungsplan gesichert. Im Zusammenhang mit der Bebauung fallen sodann auch noch Kanalherstellungskosten an.

Wasser-, Strom- und Teleparkleitungen liegen laut Auskunft der Stadtwerke Passau südlich des Grundstücks im Bereich des Breiteichwegs.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklungen

Strukturdaten für die Stadt Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	69,56 km ²	
Einwohner (31.12.2024)	53.039	↻
Bevölkerungsvorausberechnung (2023 bis 2043)	+8,4 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2024)	6,0 %	↻
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2024)	41.959	↻
▪ Verarbeitendes Gewerbe	7.315	↻
▪ Baugewerbe	2.631	↻
▪ Handel	5.859	↻
▪ Gastgewerbe	1.425	↻
▪ Verkehr & Lagerei	1.690	↻
▪ Sonstige Dienstleister	22.589	↻
Einpendler (30.06.2024)	27.760	↻
Auspendler (30.06.2024)	7.452	↻
IHK-Auszubildende (13.01.2025)	1.034	↻
▪ Neueintragungen	397	↻
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2023	26.409 EUR	↻
Kaufkraft 2025 (Index Deutschland=100)	95,4	↻
Bruttoinlandsprodukt 2023	4.198 Mio. EUR	↻
Bruttowertschöpfung 2023	3.832 Mio. EUR	↻
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	3 Mio. EUR	↻
▪ Produzierendes Gewerbe	964 Mio. EUR	↻
▪ Dienstleistungen	2.865 Mio. EUR	↻
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2024		
IHK-Mitgliedsunternehmen	4.596	↻
Gewerbeanmeldungen	650	↻
Unternehmensinsolvenzen	12	↻
Verarbeitendes Gewerbe 2024		
Betriebe	25	↻
Umsatz (in 1.000)	1.769.703 EUR	↻
Exportquote		

Stand: Dezember 2025; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 ... nicht verfügbar
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Strukturdaten für die Stadt Passau, Stand Dezember 2025, IHK Niederbayern

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

4.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. Auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. Durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung eventuell vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art grundsätzlich das direkte Vergleichswertverfahren anzuwenden ist, das den Markt unmittelbar widerspiegelt. Da zum Stichtag **keine ausreichende Anzahl an direkten, aktuellen Vergleichspreisen vorliegt** wird **der Verkehrswert aus dem mittelbaren Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) abgeleitet**. Zur Plausibilisierung werden die wenigen, vom Gutachterausschuss übersendeten Verkaufspreise aus der Gemarkung Grubweg herangezogen.

4.2 Ermittlung des Bodenwertes

4.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

Der Großteil des gegenständlichen Grundstücks liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone Nr. 58, für die der Gutachterausschuss der Stadt Passau letztmalig zum Stichtag 01.01.2024 einen beitragsfreien Bodenrichtwert von 255,00 €/m² veröffentlicht hat.

Dem Bodenrichtwertgrundstück liegen folgende Merkmale zugrunde:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Art der Nutzung:	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Wertrelevante GFZ	0,5
Größe Richtwertgrundstück	650 – 700 m ²

4.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

Eine nennenswerte Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 ist in Bezug auf unbebaute Grundstücke grundsätzlich nicht eingetreten. Im Allgemeinen war im Stadtgebiet von Passau in den letzten Jahren jedoch festzustellen, dass unbebaute, baureife Grundstücke regelmäßig deutlich über den jeweiligen Bodenrichtwerten gehandelt wurden. Für den vorliegenden Stadtteil erscheint deshalb in Bezug auf das Bodenrichtwertgrundstück ein Zuschlag von 20 % als angemessen, somit:

$$255,00 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = \text{rd. } 306,00 \text{ €/m}^2$$

GFZ-/Grundstücksgrößenangepasster Bodenrichtwert

Laut Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte ist der Bodenrichtwert grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene GFZ umzurechnen. Bei unbebauten Grundstücken ist die baurechtlich zulässige GFZ zugrunde zu legen. Durch den Gutachterausschuss konnte kein wertrelevanter Zusammenhang zur Grundstücksgröße festgestellt werden, sodass davon auszugehen ist, dass eine abweichende Grundstücksgröße durch Anpassung an die GFZ berücksichtigt wird. Auf dem gegenständlichen Grundstück ist laut Bebauungsplan eine GFZ von höchstens 0,6 realisierbar. Für die vorliegende Planung von 4 große Doppelhaushälften mit jeweils rd. 182 m² Wohnfläche wurde vom Architekten eine Geschossflächenzahl von 0,455 errechnet. Wegen der Festsetzungen des Bebauungsplans (nur Einzel- und Doppelhäuser) ist unter wirtschaftlichen Aspekten nicht davon auszugehen, dass die zulässige GFZ von 0,6 erreicht wird. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine GFZ von 0,5. Ein Zuschlag erscheint wegen v. a. Ausführungen nicht marktgerecht.

Grundstückszuschnitt/Innere Erschließung

Für den etwas unterdurchschnittlichen Grundstückszuschnitt, insbesondere im nordwestlichen Grundstücksbereich sowie die noch abgehenden Flächen für die innere Erschließung erscheint ein Abschlag erforderlich, der nach sachverständigem Ermessen mit 10 % als angemessen erachtet wird, somit:

$$306,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd. } 275,00 \text{ €/m}^2$$

Erschließung

Als Ausgangswert wurde der beitragsfreie Bodenrichtwert herangezogen. Für die private Errichtung des Schmutzwasserkanals bis zur Hans-Wasner-Straße einschließlich (laut Stadt Passau) erforderlicher Druckleitung, die noch anfallenden Kanalherstellungskosten sowie die seitens den Stadtwerken Passau noch anfallenden Kosten ist insgesamt noch mit nicht unerheblichen Erschließungskosten zu rechnen, deren Höhe auch von der zukünftigen Bebauung abhängig ist. Nach sachverständigem Ermessen wird hierfür in freier Schätzung in Bezug auf das erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwertgrundstück ein Abschlag von 25,00 €/m² in Abzug gebracht, somit:

$$275,00 \text{ €/m}^2 - 25,00 \text{ €/m}^2 = 250,00 \text{ €/m}^2$$

Weitere Anpassungen hinsichtlich Topografie, Immissionen etc. sind nicht erforderlich. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert** wird mit **250,00 €/m²** als angemessen erachtet.

4.2.3 Ergebnis Bodenwert

$$\text{Fl. Nr. 335/9} \quad 1.784 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2 = 446.000,00 \text{ €}$$

4.3 Verkehrswert

4.3.1 Verkehrswertdefinition

Für den Wert eines Grundstückes bestehen in unterschiedlichen Gesetzen und höchstrichterlicher Rechtsprechung übereinstimmende Begriffsdefinitionen. So ist im Baugesetzbuch BauGB § 194 der Grundstückswert als Verkehrswert bezeichnet und definiert (Legaldefinition):

Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes, oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse wurden bei der Bodenwertermittlung ausreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle keine zusätzliche Marktanpassung erforderlich ist.

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Auf die Kosten zur Behebung entsprechender Mängel kommt es nicht entscheidend an, wenngleich diese Hinweise auf die Wertminderung geben können.

An dieser Stelle sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.3.4 Ableitung Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt leitet sich der Verkehrswert vom Bodenwert (mittelbares Vergleichswertverfahren) ab.

Vorläufiger Vergleichswert/Bodenwert (siehe Ziffer 4.2.3)	446.000,00 €
---	--------------

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 4.3.2)	
446.000,00 € x 1,00 =	446.000,00 €

<u>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (s. Ziffer 4.3.3)</u>	<u>+/- 0,00 €</u>
---	-------------------

Vergleichs-/Bodenwert (entspricht dem Verkehrswert)	446.000,00 €
--	---------------------

Plausibilisierung:

Beim Gutachterausschuss der Stadt Passau konnten trotz erheblicher Ausweitung des Betrachtungszeitraums lediglich drei bedingt vergleichbare Verkäufe von unbebauten, erschließungsbeitragsfreien Wohnbaugrundstücken aus der Gemarkung Grubweg in Erfahrung gebracht werden, deren werterelevante Eigenschaften nachfolgend dargestellt sind:

Nr.	Verkaufsdatum	Grundstücksfläche (m ²)	Kaufpreis/m ²
1	Mai 20	1758	224,69 €
2	Mär 22	983	226,97 €
3	Dez 24	725	303,45 €

Arithmetisches Mittel		252 €
Median		227 €
Standardabweichung		45 €
Variationskoeffizient		17,81%

Auf eine Anpassung der Verkaufspreise wird im Rahmen der Plausibilisierung auch in Anbetracht der Zinswende und der in Folge eingetretenen Nachfragerückgänge ab Mitte 2022 verzichtet. Der in Ansatz gebrachte, objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert i. H. v. 250,00 €/m² wird unter Berücksichtigung der noch anstehenden Erschließungsmaßnahmen durch die drei Verkäufe bestätigt.

Der Verkehrswert des Grundstücks Flurnummer 335/9 der Gemarkung Grubweg, im Bereich Breiteichweg, 94034 Grubweg wird zum Wertermittlungstichtag 14.01.2026 gerundet mit

446.000,00 €

in Worten: **vierhundertsechshundvierzig Tausend Euro**

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 14.01.2026 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 16.01.2026.

Passau, 16.01.2026

Der Sachverständige

Felix Knödlseider, B. Eng.

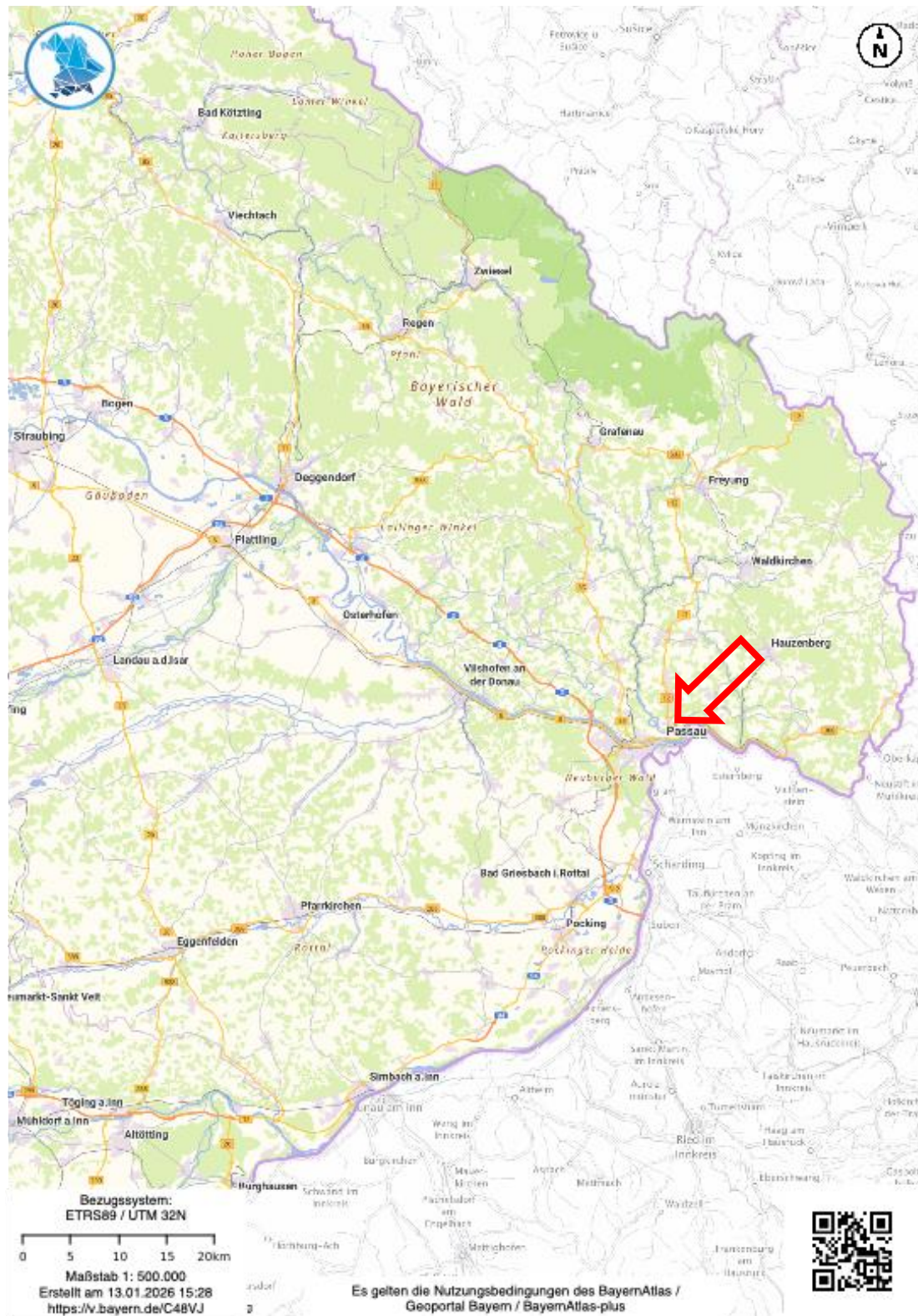
Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt. Auf Schadenersatz haftet der Unterzeichner – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z. B. Makler) und/ oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Genehmigung möglich!

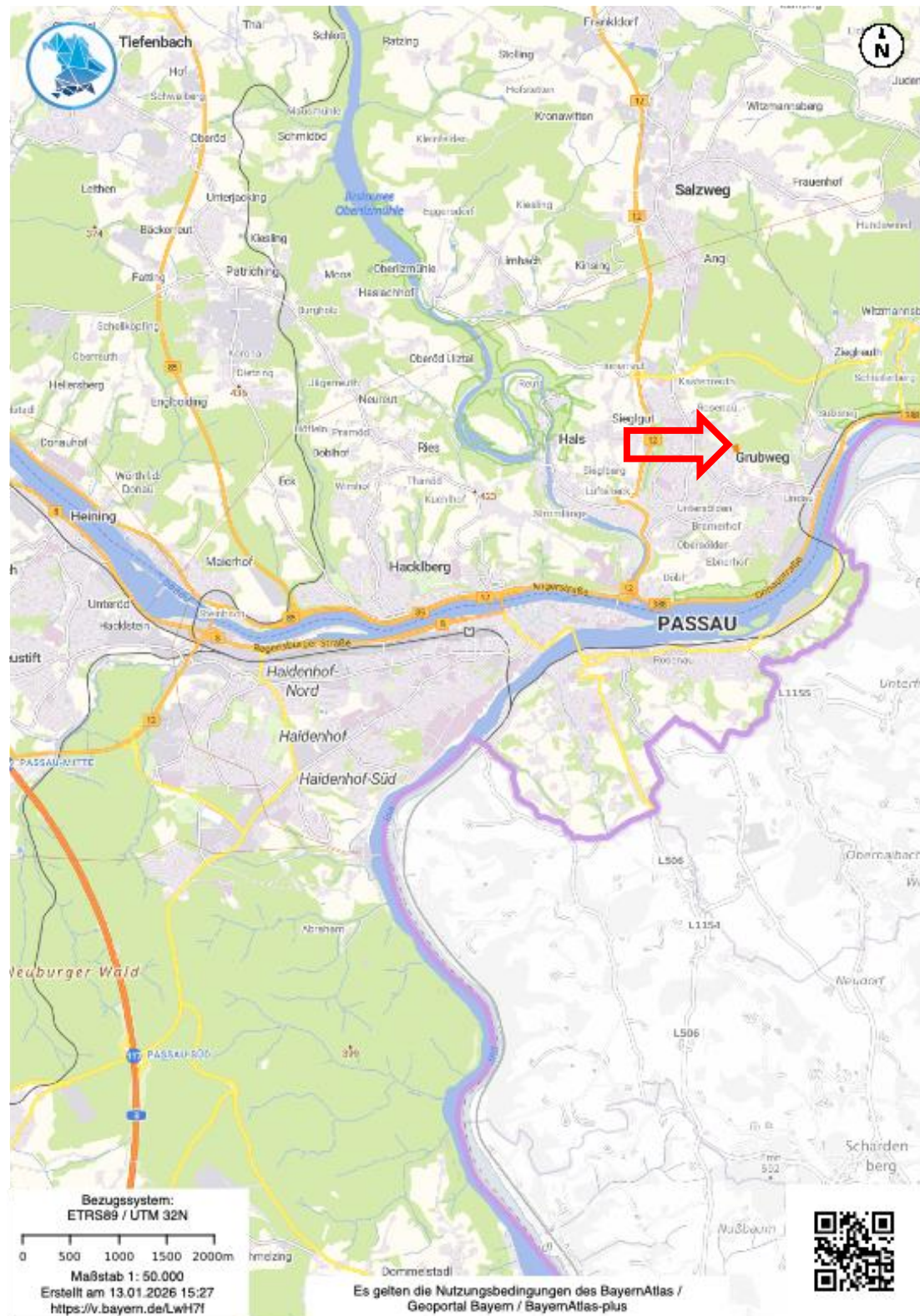
Anlage 1

Generalkarte



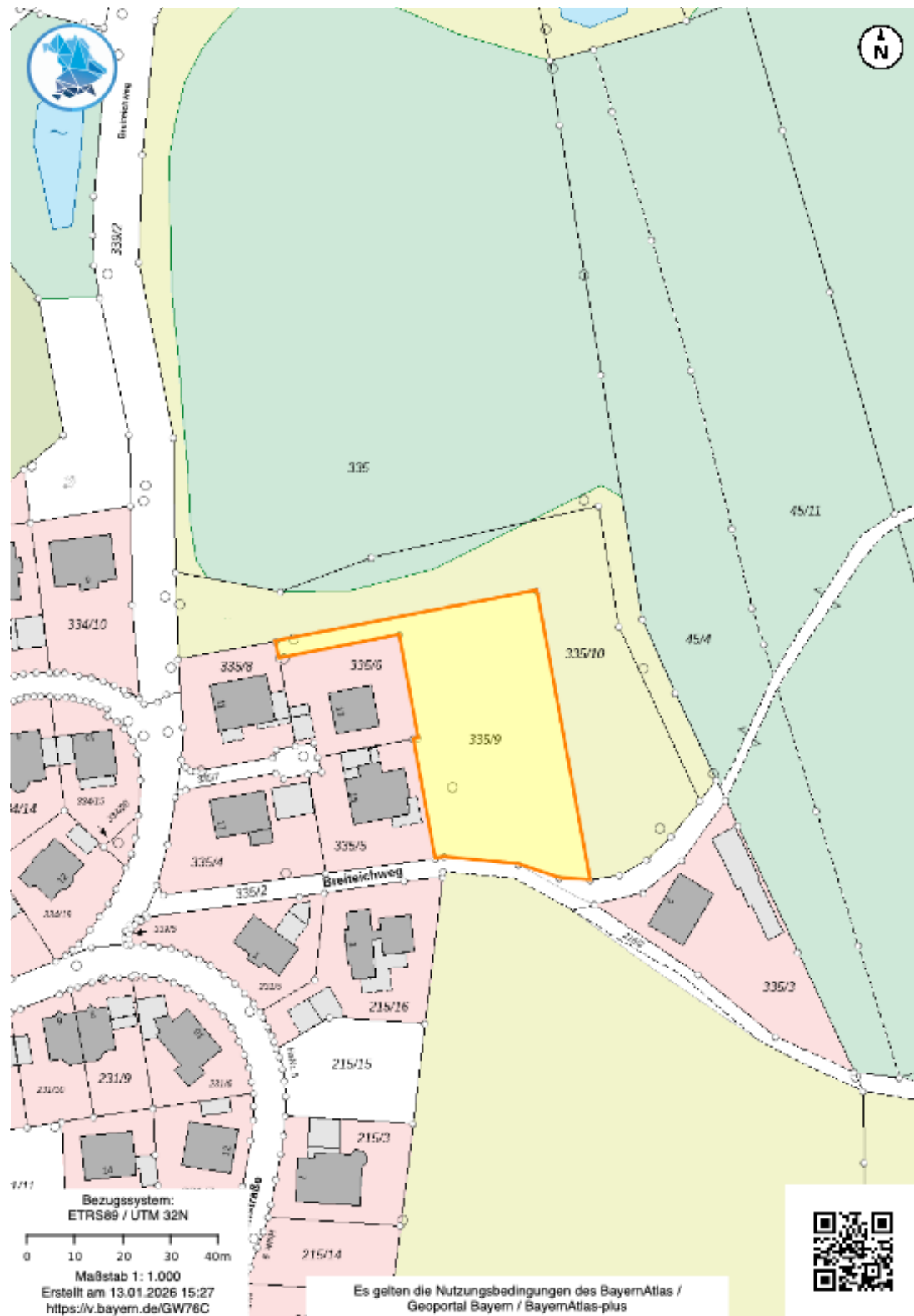
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Digitale Bildaufnahmen vom 14.01.2026



Blick vom Breiteichweg über das Grundstück in Richtung Norden



Blick vom Breiteichweg über das Grundstück in Richtung Nordwesten



Blick vom Breiteichweg über das Grundstück in Richtung Nordwesten



Blick von der Grundstücksmitte in Richtung Norden



Nordwestlicher, schmaler Grundstücksbereich, Blick Richtung Hans-Wasner-Straße



Blick über das Grundstück von Norden nach Süden