

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Gutachten-Nr.: 181 – 2025 | **803 K 40/23**  
Bewertungsobjekt: Reihenmittelhaus  
Breslauer Straße 3, 94036 Passau  
Flst. Nr. 549/5, Gemarkung Haidenhof  
Auftraggeber: Amtsgericht Passau  
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -  
Schustergasse 4, 94032 Passau

Objektfoto:



**Wertermittlungsstichtag:** 15. Oktober 2025  
**Verkehrswert:** 317.000 €  
Seitenanzahl: Gutachten: 43 / Anlagen: 19  
Ausfertigungen: 5 Stück (inkl. Büro- / Digitalausfertigung)  
Ort, Datum: 2. Dezember 2025

**ZUSAMMENFASSUNG****Auftrag:**

---

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Ortsbesichtigung        | 15. Oktober 2025   |
| Wertermittlungsstichtag | 15. Oktober 2025   |
| Qualitätsstichtag       | entspricht Wertermittlungsstichtag   |
| Auftraggeber            | Amtsgericht Passau   |
| Art / Verwendungszweck  | Verkehrswertgutachten /<br>Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft |

**Grundstück:**

---

|                  |   |
|------------------|---|
| Adresse          | 94036 Passau, Breslauer Straße 3                        |
| Flurstücknummer  | 549/5, Gemarkung Haidenhof                              |
| Grundstücksgröße | 391 m <sup>2</sup>                                      |
| Lage / Baurecht  | Flächennutzungsplan / Reines Wohngebiet gem. § 34 BauGB |

**Gebäude:**

---

|                     |  |
|---------------------|--|
| Objektart / Nutzung | Reihenmittelhaus   |
| Baujahr             | ca. 1975 (fiktiv, modernisierungsbedingt)  |
| Bruttogrundfläche   | ca. 233 m <sup>2</sup> (Wohnhaus); ca. 12 m <sup>2</sup> (Garage); ca. 10 m <sup>2</sup> (Abstellraum) |
| Wohnfläche          | ca. 122 m <sup>2</sup> (innenliegend)  |
| Ausstattung         | Standardstufe ca. 3,0 von 5,0 gem. Anlage 4 ImmoWertV  |
| Restnutzungsdauer   | 30 Jahre (modifiziert)   |

**Wertermittlung:**

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Bodenwert (modellkonform) | 81.720 €                                      |
| Sachwert                  | 316.843 € (2.606 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche) |
| boG <sup>1</sup>          | - €   |

**Verkehrswert<sup>2</sup> rd. 317.000 €**

---

<sup>1</sup> besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<sup>2</sup> gerundet auf volle 1.000 €

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. Allgemeine Grundlagen</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>I.1 Auftraggeber</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>I.2 Art und Zweck des Gutachtens</b> .....                                  | <b>6</b>  |
| <b>I.3 Bewertungsobjekt</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>I.4 Stichtage</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>I.5 Ortbesichtigung</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>I.6 Prämissen</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>I.7 Unterlagen</b> .....  | <b>8</b>  |
| <b>I.8 Bewertungsgrundsätze</b> .....  | <b>9</b>  |
| <br>   |           |
| <b>II. Grundbuch</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>II.1 Deckblatt</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)</b> .....                | <b>10</b> |
| <b>II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)</b> .....                                 | <b>10</b> |
| <b>II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)</b> .....                 | <b>10</b> |
| <b>II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)</b> ..... | <b>10</b> |
| <br>   |           |
| <b>III. Objektbeschreibung</b> .....   | <b>11</b> |
| <b>III.1 Beschreibung des Grundstücks</b> .....                                | <b>11</b> |
| III.1.1 Lagemerkmale .....   | 11        |
| III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften.....                                  | 15        |
| III.1.3 Erschließung .....   | 15        |
| III.1.4 Baurechtlicher Zustand.....  | 16        |
| III.1.5 Außenanlagen.....  | 16        |
| <br>   |           |
| <b>III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus</b> .....                           | <b>17</b> |
| III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung – Baujahr .....                              | 17        |
| III.2.2 Vertragliche Bindungen .....   | 17        |
| III.2.3 Rohbau .....   | 17        |
| III.2.4 Ausbau.....  | 18        |
| <br>   |           |
| <b>III.3 Beschreibung Gebäude 2+3 – Garagen / Abstellräume</b> .....           | <b>23</b> |
| III.3.1 Zweckbestimmung – Nutzung – Baujahr .....                              | 23        |
| III.3.2 Vertragliche Bindungen .....   | 23        |
| III.3.3 Rohbau / Ausbau.....   | 23        |

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>III.4 Baulicher Zustand .....</b>                         | <b>24</b> |
| III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung .....                     | 24        |
| III.4.2 Nutzungsdauer .....                                  | 26        |
| III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand .....                 | 29        |
| III.4.4 Energetische Eigenschaften .....                     | 30        |
| <br>   |           |
| <b>IV. Wertermittlung .....</b>                              | <b>31</b> |
| <b>IV.1 Bodenwert .....</b>                                  | <b>31</b> |
| IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens .....                     | 31        |
| IV.1.2 Bodenrichtwert .....                                  | 32        |
| IV.1.3 Anpassung .....                                       | 32        |
| IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts .....                       | 32        |
| <b>IV.2 Sachwert .....</b>                                   | <b>33</b> |
| IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens .....                     | 33        |
| IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten .....                        | 34        |
| IV.2.3 Ermittlung des Sachwerts .....                        | 39        |
| <b>IV.3 Ableitung des Verkehrswertes .....</b>               | <b>40</b> |
| IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... | 40        |
| IV.3.2 Zusammenstellung der Werte .....                      | 41        |
| IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung .....             | 41        |
| IV.3.4 Verkehrswert .....                                    | 43        |

---

**ANLAGENVERZEICHNIS**

| Nr.                    | Bezeichnung                        | Datum      | Maßstab     | Seiten |
|------------------------|------------------------------------|------------|-------------|--------|
| 1.                     | Landkarte                          | 16.09.2025 | 1 : 200.000 | 1      |
| 2.                     | Ortsplan                           | 16.09.2025 | 1 : 10.000  | 1      |
| 3.                     | Geodaten                           |            |             |        |
| 3.1                    | Lageplan                           | 16.09.2025 | 1 : 1.000   | 1      |
| 3.2                    | Luftbild                           | 16.09.2025 | 1 : 1.000   | 1      |
| 4.                     | Auszug aus dem Flächennutzungsplan | 09.03.1992 | -           | 3      |
| 5.                     | Planunterlagen                     |            |             |        |
| 5.1                    | Grundriss Kellergeschoss           | 15.05.1961 | -           | 1      |
| 5.2                    | Grundriss Erdgeschoss              | 15.05.1961 | -           | 1      |
| 5.3                    | Grundriss 1. Obergeschoss          | 15.05.1961 | -           | 1      |
| 5.4                    | Grundriss Dachgeschoss             | 25.01.2013 | -           | 1      |
| 5.5                    | Schnitt Wohnhaus                   | 25.01.2013 | -           | 1      |
| 6.                     | Flächenberechnungen                | 26.11.2025 | -           | 2      |
| 7.                     | Fotodokumentation                  | 15.10.2025 | 30 Fotos    | 5      |
| Seitenzahl der Anlagen |                                    |            |             | 19     |

---

## **I. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN**

### **I.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Passau

- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -

Schustergasse 4, 94032 Passau

### **I.2 Art und Zweck des Gutachtens**

Art: Verkehrswert gemäß Definition § 194 BauGB

Zweck: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

### **I.3 Bewertungsobjekt**

Reihenmittelhaus

Breslauer Straße 3

94036 Passau

Flst. Nr. 549/5, Gemarkung Haidenhof

### **I.4 Stichtage**

Wertermittlungsstichtag: 15. Oktober 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: entspricht Wertermittlungsstichtag

---



## I.5 Ortbesichtigung

Zeitpunkt: 15.10.2025

Umfang: Grundstück und Gebäude mit sämtlichen Räumen

Anwesende Personen:



Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an den Gebäuden sowie für sonstige bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen.

## I.6 Prämissen

Die nachfolgende Wertermittlung steht unter diversen Annahmen bzw. Vorbehalten, wobei die Begutachtung regelmäßig nach dem Augenschein erfolgt.

Insbesondere eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit technischer Anlagen oder Bauteilöffnungen bzw. zerstörerische Untersuchung sind explizit nicht Gegenstand des Auftrags, wobei eine uneingeschränkte Funktionsfähigkeit sämtlicher gebäudetechnischer Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Medien, etc.) unterstellt wird.

Weiter wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen die zum Wertermittlungsstichtag gültigen anerkannten Regeln der Technik, insbesondere in Bezug auf Brandschutz, Statik sowie Schall- und Wärmeschutz, erfüllen oder ein entsprechender Bestandschutz vorliegt.

Ausnahmen bilden konkrete Hinweise involvierter Personen, welche gegebenenfalls die Hinzuziehung entsprechender Fachleute erforderlich machen.

Außerdem steht das Gutachten unter dem Vorbehalt, dass keine Kontaminierungen an Grund und Boden sowie an Gebäuden vorhanden sind bzw. ein altlastenfreier Zustand vorliegt.

Gegenteilige Erkenntnisse können sich aufgrund eingeholter Auskünfte aus dem Altlastenkataster ergeben und sind entsprechend wertmäßig zu berücksichtigen.

Abschließend steht die Wertermittlung unter der Annahme, dass die aufstehende Bebauung genehmigt ist, entsprechend der Baugenehmigung errichtet wurde und weiter allen sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

Für Übereinstimmung aller Maße mit der Wirklichkeit, sofern die Maße aus vorhandenen Plänen entnommen wurden sowie Angaben Dritter kann keine Gewähr übernommen werden.





## I.8 Bewertungsgrundsätze

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Zum 1. Januar 2022 trat im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft, worin zahlreiche Regelungen aus nachfolgenden Richtlinien übernommen wurden:

- Bodenwertrichtlinie
- Vergleichswertrichtlinie
- Ertragswertrichtlinie
- Sachwertrichtlinie
- Wertermittlungsrichtlinien 2006

Die neue ImmoWertV überführt somit die entsprechenden Richtlinien in eine Rechtsverordnung und macht diese bundeseinheitlich und rechtsverbindlich.

Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 ImmoWertV 2021 sind sämtliche Gutachten ab 1. Januar 2022, unabhängig des Wertermittlungstichtags, nach dieser neuen Verordnung zu erstellen.

Zur Wertermittlung von Grundstücken beschreibt die Verordnung folgende, normierte Verfahren:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Näheres zum Ablauf und zur Wahl der Verfahren ist den jeweiligen Kapiteln (Kap. IV. ff.) dieses Gutachtens zu entnehmen.

## II. GRUNDBUCH

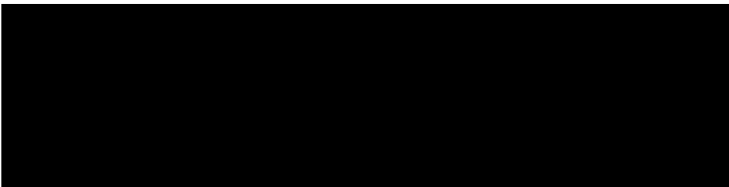
### II.1 Deckblatt

|              |            |        |      |
|--------------|------------|--------|------|
| Amtsgericht: | Passau     | Band:  | 215  |
| Grundbuch:   | Haidenhof  | Blatt: | 7723 |
| Ausdruck:    | 05.09.2025 |        |      |

### II.2 Bestandsverzeichnis (Gemarkung und Flurstück)

| Flurstück | Wirtschaftsart und Lage  | Größe              |
|-----------|--|--------------------|
| 549/5     | Breslauer Straße 3, Wohnhaus, Hofraum, Garten des Erbbauberechtigten | 391 m <sup>2</sup> |

### II.3 Erste Abteilung (Eigentümer)



### II.4 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Neben der Zwangsversteigerungsanordnung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft sind keine Eintragungen vorhanden.

### II.5 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in der Abteilung III bleiben im Rahmen der Ermittlung des Verkehrswertes regelmäßig unberücksichtigt, da diese zwar den Preis beeinflusst nicht aber den Wert.

Es ist vielmehr zu unterstellen, dass sie durch den Verkaufserlös befriedigt werden und daher den Käufer nicht betreffen.



### III. OBJEKTBESCHREIBUNG

#### III.1 Beschreibung des Grundstücks

##### III.1.1 Lagemerkmale

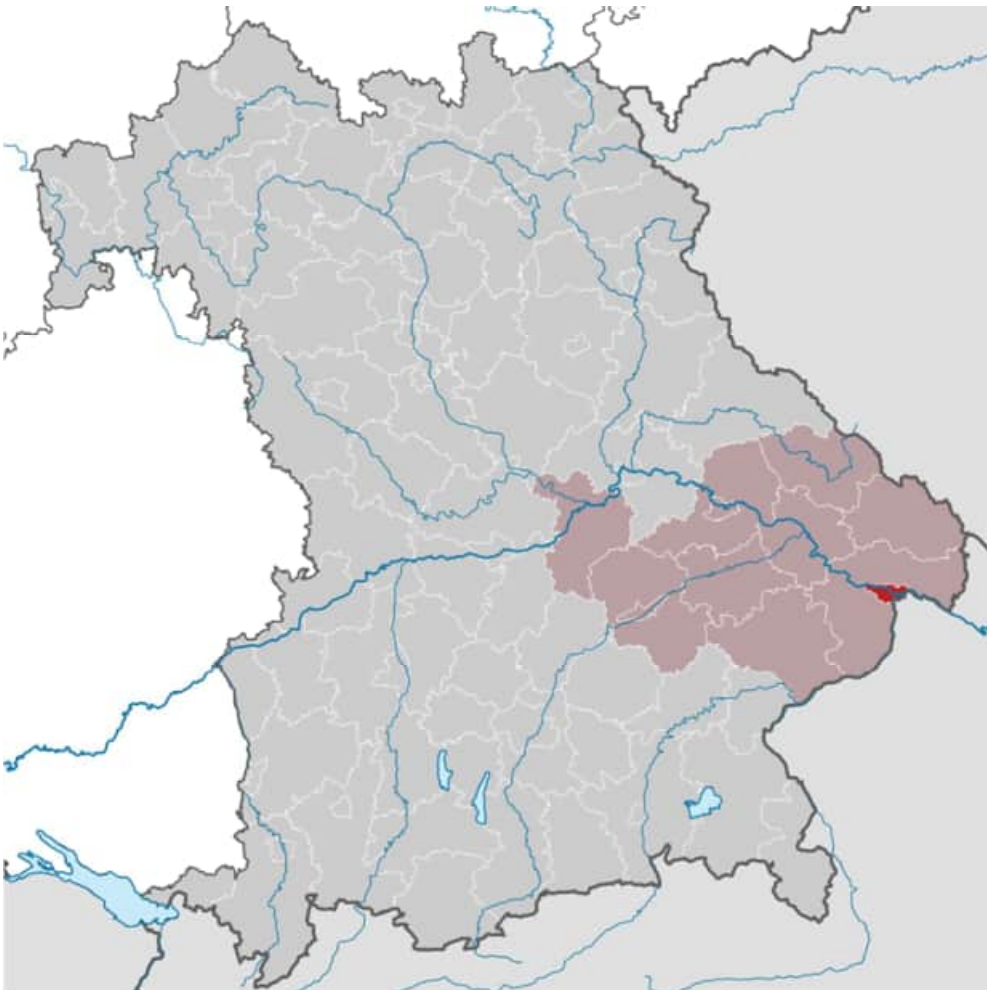
###### III.1.1.1 Basisdaten<sup>3</sup>

|                     |  |
|---------------------|--|
| Bundesland:         | Bayern   |
| Regierungsbezirk:   | Niederbayern                                     |
| Höhe:               | ca. 312 m ü. NHN                                 |
| Fläche:             | 69,56 km <sup>2</sup>                            |
| Einwohner:          | 53.039 (31.12.2024)                              |
| Bevölkerungsdichte: | 762 Einwohner je km <sup>2</sup>                 |
| Homepage:           | <a href="http://www.passau.de">www.passau.de</a> |

Wappen:



Lage der Stadt Passau in Bayern:



<sup>3</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Passau>

**III.1.1.2 Makrolage**

Passau ist eine kreisfreie Universitätsstadt im Regierungsbezirk Niederbayern. Sie liegt unmittelbar an der Grenze zu Österreich sowie am Zusammenfluss von Donau, Inn und Ilz, weshalb sie auch als „Dreiflüssestadt“ bekannt ist. Die Stadt kann auf eine lange historische Entwicklung zurückblicken: Bereits im 1. Jahrhundert n. Chr. bestand hier eine römische Siedlung, und seit dem Jahr 739 ist Passau als Bischofssitz urkundlich belegt. Heute ist die Stadt eines von vier niederbayerischen Oberzentren, Sitz des Landratsamtes Passau und nach Landshut die zweitgrößte Stadt Niederbayerns.

Die verkehrliche Anbindung ist sehr gut. Passau liegt an den Bundesstraßen B8, B12, B85 und B388 sowie an der Autobahn A3 (Nürnberg – Passau). Der Hauptbahnhof Passau ist ein wichtiger Grenzbahnhof zwischen den Netzen der Deutschen Bahn (DB) und der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB). Hier kreuzen sich die Hauptverkehrslinien aus Linz und Regensburg/München; zusätzlich bestehen regelmäßige ICE-Verbindungen nach Frankfurt, Dortmund, Wien und Hamburg.

Darüber hinaus verfügt Passau über einen Umladehafen und dient als bedeutender Anlegepunkt für Flusskreuzfahrtschiffe auf der Donau. Die nächsten internationalen Flughäfen befinden sich in Linz, Salzburg und München, die jeweils in etwa 1 bis 1,5 Stunden Fahrzeit erreichbar sind.

Die Stadt ist geprägt durch ihre Universität Passau mit rund 12.000 Studierenden, die insbesondere in den Bereichen Rechtswissenschaften, Betriebswirtschaft und Informatik deutschlandweit und international einen hervorragenden Ruf genießt.

Zudem verfügt Passau mit dem Klinikum Passau über eine zentrale medizinische Einrichtung mit rund 1.700 Beschäftigten und ca. 32.000 stationären Patienten jährlich, welches als akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Regensburg fungiert.

Neben ihrer wirtschaftlichen und akademischen Bedeutung ist Passau auch ein bedeutendes touristisches Ziel. Der historische Stadtkern, die Lage an den drei Flüssen und das breite kulturelle Angebot – darunter Theater, Museen, Bibliotheken sowie Frei- und Hallenbäder – tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Insgesamt ist die Makrolage Passaus aufgrund der guten infrastrukturellen Anbindung, der umfassenden Nahversorgung, der universitären Prägung sowie der guten medizinischen Versorgung als überdurchschnittlich einzustufen. Negativ anzumerken ist lediglich die vergleichsweise große Entfernung zu Ballungsräumen.

Wichtige Entfernungen:

|        |   |                        |            |
|--------|---|------------------------|------------|
| Passau | - | Regensburg             | ca. 120 km |
| Passau | - | München                | ca. 170 km |
| Passau | - | Flughafen München      | ca. 165 km |
| Passau | - | Linz (A)               | ca. 80 km  |
| Passau | - | österreichische Grenze | ca. 2 km   |
| Passau | - | tschechische Grenze    | ca. 55 km  |

### III.1.1.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Passau, im Stadtteil Haidenhof-Nord.

Die Wohnlage ist als unterdurchschnittlich einzustufen, da das Objekt an der Breslauer Straße liegt, welche als Seitenstraße der Neuburger Straße unmittelbar an eine stark frequentierte Ein- und Ausfallachse angebunden ist. Die daraus resultierende verkehrliche Vorbelastung wird durch die Ergebnisse des Lärmbelastungskataster<sup>4</sup> des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der  $L_{DEN}$ <sup>5</sup> für die Belastung durch Straßenverkehrslärm im Bereich des Grundstücks bei ca. 60 bis ca. 64 dB(A) und der  $L_{Night}$  (Nachtlärmindex) liegt ca. 50 bis ca. 54 dB(A). Zudem verläuft die Neuburger Straße in Sichtweite, beim Blick aus den Südfenstern im Ober- und Dachgeschoss.

Die umgebende Bebauung ist überwiegend durch Reihenhäuser geprägt; im südlichen Abschnitt des Straßenraums treten bereits erste gewerbliche Nutzungen hinzu, wodurch sich eine insgesamt funktional geprägte, jedoch in ihrer Wohnqualität eingeschränkte Lage ergibt.

Entsprechende Nahversorgungseinrichtungen sind vom Bewertungsobjekt aus fußläufig erreichbar oder innerhalb weniger Fahrminuten gelegen. Hierzu zählen insbesondere ein Discounter, ein Supermarkt sowie ein größeres Einkaufszentrum. Die Passauer Altstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben befindet sich in einer Entfernung von etwa 5 km.

Die nächstgelegene überregionale Verkehrsanbindung stellt die Bundesautobahn A3 dar, welche über die B12 in einer Distanz von rund 4 km vom Bewertungsobjekt erreichbar ist.

Insgesamt ist die Mikrolage des Bewertungsobjekts im Stadtgefüge von Passau als unterdurchschnittlich einzustufen. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die unmittelbare Anbindung an die Neuburger Straße, eine stark frequentierte Hauptverkehrsachse, die zu einer erhöhten Lärm- und Immissionsbelastung führt. Die überwiegend funktionale Bebauungsstruktur sowie das teilweise gewerbliche Umfeld im südlichen Bereich der Breslauer Straße wirken zusätzlich wohnqualitätsmindernd.

Zwar ist die Versorgungslage als solide zu beurteilen und die Erreichbarkeit innerstädtischer Einrichtungen sowie überregionaler Verkehrswege ist gegeben, diese Aspekte kompensieren jedoch die genannten negativen Standortmerkmale nur begrenzt.

#### Umgebungsbebauung:

|             |  |
|-------------|--|
| Nordosten:  | Erschließungsstraße, dahinter Mehrfamilienhaus bzw. Wohn- und Geschäftshaus, Erd-, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss sowie Reihenhausbauung |
| Nordwesten: | Reihenhausbauung, wie Bewertungsobjekt   |
| Südosten:   | gewerbliche Nutzung, Autovermietung, Erdgeschoss   |
| Südwesten:  | Polizei bzw. öffentliche Nutzung   |

<sup>4</sup> UmweltAtlas Bayern: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>

<sup>5</sup> Day–Evening–Night noise Level = gewichteter Mittelwert des Lärmpegels über Tag, Abend und Nacht-Immissionen aus der Landwirtschaft (insbesondere Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung) sind zu erwarten.

**III.1.1.4 Demografische Entwicklung**

Das Bayerische Landesamt für Statistik erstellt den Demographie-Spiegel Bayern, der insbesondere die Bevölkerungsentwicklung einer Gemeinde wiedergibt, wobei für die vorliegende Gemeinde nachfolgende Auswertungen erfolgt sind:

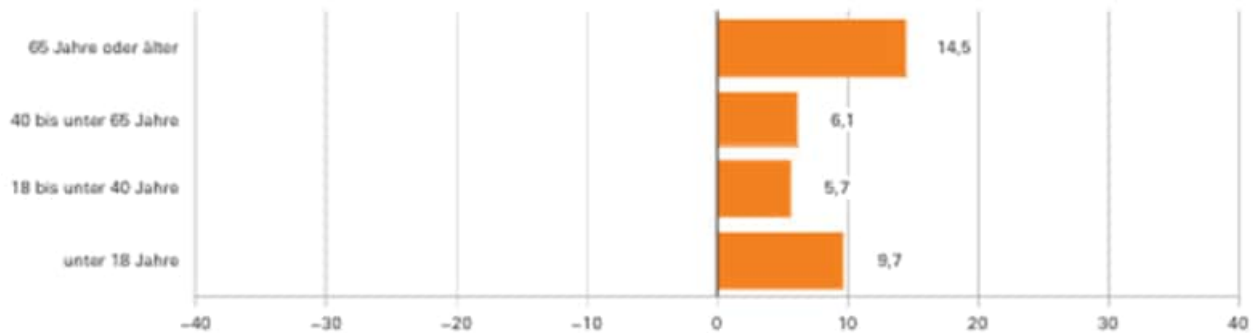
**Datenblatt für die Kreisfreie Stadt Passau**

| Bevölkerungsstand am 31.12. des Jahres ... | insgesamt | davon im Alter von ... Jahren in 1 000 Personen |               |                |                 |                 |                 |                 |                 |                 |               |
|--|-----------|---|---------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
|  |           | unter 3   | 3 bis unter 6 | 6 bis unter 10 | 10 bis unter 16 | 16 bis unter 19 | 19 bis unter 25 | 25 bis unter 40 | 40 bis unter 60 | 60 bis unter 75 | 75 oder älter |
| 2003                                       | 50,7      | 1,1   | 1,2           | 1,6            | 2,6             | 1,3             | 4,7             | 11,2            | 13,7            | 8,2             | 5,1           |
| 2004                                       | 50,5      | 1,1   | 1,1           | 1,6            | 2,6             | 1,3             | 4,7             | 10,9            | 14,0            | 8,3             | 5,2           |
| 2005                                       | 50,7      | 1,0   | 1,1           | 1,6            | 2,5             | 1,4             | 4,8             | 10,5            | 14,4            | 8,2             | 5,2           |
| 2006                                       | 50,6      | 1,0   | 1,1           | 1,6            | 2,4             | 1,4             | 4,9             | 10,2            | 14,6            | 8,3             | 5,2           |
| 2007                                       | 50,7      | 1,0   | 1,0           | 1,5            | 2,3             | 1,4             | 5,0             | 10,0            | 14,8            | 8,5             | 5,2           |
| 2008                                       | 50,7      | 1,0   | 1,1           | 1,5            | 2,4             | 1,3             | 4,9             | 9,8             | 15,0            | 8,6             | 5,2           |
| 2009                                       | 50,6      | 1,0   | 1,0           | 1,5            | 2,3             | 1,3             | 4,9             | 9,6             | 15,1            | 8,7             | 5,2           |
| 2010                                       | 50,6      | 1,0   | 1,0           | 1,4            | 2,3             | 1,2             | 5,0             | 9,5             | 15,1            | 8,8             | 5,2           |
| 2011                                       | 48,6      | 1,0   | 1,0           | 1,4            | 2,3             | 1,3             | 5,4             | 9,3             | 13,3            | 8,6             | 5,0           |
| 2012                                       | 49,0      | 1,0   | 1,0           | 1,4            | 2,3             | 1,3             | 5,4             | 9,6             | 13,3            | 8,6             | 5,1           |
| 2013                                       | 49,5      | 1,1   | 1,0           | 1,3            | 2,3             | 1,3             | 5,7             | 9,9             | 13,1            | 8,6             | 5,2           |
| 2014                                       | 50,0      | 1,1   | 1,0           | 1,3            | 2,2             | 1,4             | 5,8             | 10,3            | 13,0            | 8,4             | 5,4           |
| 2015                                       | 50,6      | 1,1   | 1,0           | 1,4            | 2,2             | 1,4             | 5,8             | 10,8            | 12,9            | 8,3             | 5,6           |
| 2016                                       | 51,1      | 1,2   | 1,1           | 1,4            | 2,1             | 1,4             | 5,8             | 11,3            | 12,9            | 8,2             | 5,8           |
| 2017                                       | 51,8      | 1,2   | 1,1           | 1,4            | 2,2             | 1,3             | 6,0             | 11,7            | 12,8            | 8,3             | 5,8           |
| 2018                                       | 52,5      | 1,2   | 1,1           | 1,5            | 2,2             | 1,3             | 6,0             | 12,1            | 12,7            | 8,4             | 5,9           |
| 2019                                       | 52,8      | 1,3   | 1,2           | 1,5            | 2,2             | 1,3             | 5,8             | 12,5            | 12,6            | 8,5             | 6,0           |
| 2020                                       | 52,4      | 1,3   | 1,2           | 1,5            | 2,2             | 1,2             | 5,4             | 12,4            | 12,5            | 8,8             | 5,9           |
| 2021                                       | 53,1      | 1,3   | 1,2           | 1,6            | 2,2             | 1,2             | 5,4             | 12,7            | 12,5            | 8,9             | 5,9           |
| 2022                                       | 52,4      | 1,3   | 1,2           | 1,6            | 2,3             | 1,2             | 5,3             | 11,7            | 12,6            | 9,1             | 6,0           |
| 2023                                       | 52,9      | 1,2   | 1,3           | 1,7            | 2,4             | 1,3             | 5,1             | 12,0            | 12,7            | 9,2             | 6,0           |

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2043

|      |      |     |     |     |     |     |     |      |      |     |     |
|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|-----|-----|
| 2024 | 53,2 | 1,2 | 1,3 | 1,7 | 2,5 | 1,3 | 5,0 | 12,1 | 12,6 | 9,4 | 6,1 |
| 2025 | 53,5 | 1,2 | 1,3 | 1,8 | 2,5 | 1,4 | 4,9 | 12,3 | 12,6 | 9,4 | 6,2 |
| 2026 | 53,8 | 1,2 | 1,3 | 1,7 | 2,6 | 1,4 | 4,9 | 12,4 | 12,6 | 9,6 | 6,2 |
| 2027 | 54,0 | 1,2 | 1,2 | 1,8 | 2,6 | 1,4 | 4,9 | 12,4 | 12,6 | 9,7 | 6,2 |
| 2028 | 54,3 | 1,2 | 1,2 | 1,8 | 2,7 | 1,4 | 5,0 | 12,5 | 12,6 | 9,8 | 6,2 |
| 2029 | 54,5 | 1,3 | 1,2 | 1,7 | 2,7 | 1,4 | 5,0 | 12,5 | 12,6 | 9,8 | 6,3 |
| 2030 | 54,7 | 1,3 | 1,2 | 1,7 | 2,7 | 1,5 | 4,9 | 12,5 | 12,7 | 9,9 | 6,3 |
| 2031 | 54,9 | 1,3 | 1,3 | 1,7 | 2,8 | 1,5 | 5,0 | 12,5 | 12,7 | 9,9 | 6,4 |
| 2032 | 55,1 | 1,3 | 1,3 | 1,7 | 2,7 | 1,5 | 5,0 | 12,6 | 12,9 | 9,8 | 6,4 |
| 2033 | 55,3 | 1,3 | 1,3 | 1,7 | 2,7 | 1,5 | 5,0 | 12,6 | 13,0 | 9,7 | 6,5 |
| 2034 | 55,5 | 1,3 | 1,3 | 1,7 | 2,7 | 1,5 | 5,0 | 12,6 | 13,1 | 9,6 | 6,6 |
| 2035 | 55,8 | 1,3 | 1,3 | 1,7 | 2,7 | 1,5 | 5,1 | 12,6 | 13,3 | 9,5 | 6,7 |
| 2036 | 56,0 | 1,3 | 1,3 | 1,7 | 2,7 | 1,6 | 5,1 | 12,6 | 13,4 | 9,3 | 6,9 |
| 2037 | 56,2 | 1,3 | 1,3 | 1,7 | 2,7 | 1,6 | 5,2 | 12,6 | 13,5 | 9,2 | 7,0 |
| 2038 | 56,4 | 1,3 | 1,3 | 1,7 | 2,6 | 1,6 | 5,2 | 12,6 | 13,7 | 9,1 | 7,2 |
| 2039 | 56,6 | 1,3 | 1,3 | 1,8 | 2,7 | 1,5 | 5,2 | 12,6 | 13,8 | 9,0 | 7,3 |
| 2040 | 56,8 | 1,3 | 1,3 | 1,8 | 2,7 | 1,5 | 5,3 | 12,6 | 13,8 | 9,0 | 7,4 |
| 2041 | 57,0 | 1,3 | 1,3 | 1,8 | 2,7 | 1,5 | 5,3 | 12,7 | 13,9 | 9,0 | 7,5 |
| 2042 | 57,1 | 1,3 | 1,3 | 1,8 | 2,7 | 1,5 | 5,3 | 12,7 | 13,9 | 8,9 | 7,7 |
| 2043 | 57,3 | 1,3 | 1,3 | 1,8 | 2,7 | 1,5 | 5,2 | 12,8 | 14,0 | 8,9 | 7,8 |

**Veränderung der Bevölkerung 2043 gegenüber 2023 nach Altersgruppen in Prozent**



Es ist demnach allgemein von einem Anstieg der Bevölkerung auszugehen, wobei der Anteil derjenigen älter als 65 am stärksten zunimmt.

**III.1.2 Beschaffenheit und Eigenschaften**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Oberfläche:            | im Wesentlichen eben                                       |
| Baugrund:              | offensichtlich ausreichend tragfähig                       |
| Grundwasser:           | nicht bekannt  |
| Form:                  | schmal bzw. länglich von Nordost nach Südwest              |
| Mittlere Abmessungen:  | ca. 7 m x 56 m   |
| Altlasten:             | nicht bekannt, Annahme und Vorbehalt der Altlastenfreiheit |
| Überschwemmungsgebiet: | nein   |
| Denkmalschutz:         | nein   |

**III.1.3 Erschließung**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Straße:                    | entlang Nordostseite, asphaltiert, beidseits Gehwege, Beleuchtung südwestlich (Flst. 549/165) im Eigentum des Freistaats Bayern, nicht gewidmet, kein Geh- und Fahrrecht eingetragen; Befahrung durch die Anwohner nachrichtlich geduldet. |
| Wasser, Kanal:             | vorhanden  |
| Strom, Telefon / Internet: | vorhanden  |
| Gasanschluss:              | nicht vorhanden  |
| TV:                        | Satellitenschüssel im Bereich der Gaube  |
| Beiträge:                  | Annahme / Vorbehalt eines erschließungsbeitragsfreien Zustands   |

### III.1.4 Baurechtlicher Zustand

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Passau ist das zu bewertende Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) einzustufen.

Ferner existiert kein Bebauungsplan.

Das Baurecht richtet sich daher nach den Vorgaben des § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt und für unverbindliches Baurecht sorgt.

Somit ist das Grundstück als baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV zu bewerten.

### III.1.5 Außenanlagen

#### Nordöstlicher Teil:

|                     |  |
|---------------------|--|
| Zuwegung:           | 2 Steigungen höher liegend, befestigt, Gras durchwachsen   |
| Umgriff des Hauses: | Betonsteinplatten, deformiert                              |
| Zugangspodest:      | weitere 3 Steigungen, nicht barrierefrei, gefliest         |
| Briefkastenanlage:  | freistehend, Aluminium                                     |
| Mülltonnen:         | offenstehend   |
| Vorgarten:          | keine gärtnerischen Anlagen, 1 Strauch, Rasen, überwuchert |
| Einfriedung:        | nicht vorhanden  |

#### Südwestlicher Grundstücksteil: **Garten, schlauchartig**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Weg:                 | befestigt, Granit-Kleinsteinpflaster, bis Terrasse,  |
| Abgrenzung:          | nach beiden Seiten Hecken  |
| Terrasse:            | nachrichtlich zwischen ca. 2005 und 2010 neu angelegt, großzügig bemessen, Terrassendielen, im gartenseitigen Randbereich teilweise leicht morsch, eingebrochen, beidseits zu den Nachbarn Gabionenwände |
| Markise:             | manuell bedienbar, zerrissen, weitgehend verbraucht  |
| Fassadenbeleuchtung: | vorhanden  |
| Kelleraußentreppe:   | durch Terrasse ausgespart, ohne Absturzsicherung, Beton, massiv, nicht beschichtet, unteres Ende, Ablauf, teils überdeckt  |
| Grundstückszugang:   | Rundbogendurchgang, Türe, Profilzylinder, nicht abschließend, beidseits offen  |

---

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Mittlerer Grundstücksbereich: | Rasen, überwuchert, kleinere Obstbäume, kleinere Sträucher, Neuburger Straße stark zu hören, Teilbereiche Zierkies |
| Bauliche Nebenanlagen:        | Spielturm mit Rutsche, ehemalige Schaukelanlage, gebrochen, verfault   |
| Einfriedung:                  | keine Zäune  |

### III.2 Beschreibung Gebäude 1 – Wohnhaus

#### III.2.1 Zweckbestimmung – Nutzung – Baujahr

|          |  |
|----------|--|
| Nutzung: | ausschließlich zu Wohnzwecken  |
| Baujahr: | Ursprungsplan aus dem Jahr 1950  |
|          | Technische Prüfung aus dem Jahr 2003 im Rahmen einer Grundrissänderung und Sanierung         |
|          | Dachgeschossausbau und Errichtung Gaube nach Südwesten gem. Planunterlagen aus dem Jahr 2013 |

#### III.2.2 Vertragliche Bindungen

|            |   |
|------------|---|
| Allgemein: | keine miet- oder pachtvertraglichen Bindungen; bezugsfrei |
|------------|---|

#### III.2.3 Rohbau

|          |   |
|----------|---|
| Bauart:  | massiv errichtet, KG, EG, OG, ausgebautes DG  |
| Decken:  |   |
| Über KG: | Beton, nicht entgratet, gestrichen  |
| Über EG: | Holzbalken, nachrichtlich gedämmt, Glaswolle oder vergleichbares Material   |
| Über OG: | Holzbalken, wie vor, abgehängt  |
| Dach:    | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Satteldach, große Gaube Richtung Südwesten, Dachaufbau höher als bei beiden angrenzenden Gebäuden, augenscheinlich und nachrichtlich Aufsparrendämmung (sog. Plattendämmung) im Zuge des Ausbaus aufgebracht, nachrichtlich ebenso Zwischensparrendämmung erneuert (vgl. Rechnung Fa. Wiese vom 25.10.2013) |

---

---

|                    |   |
|--------------------|---|
| Spengler-Arbeiten: | augenscheinlich Zinkblech, nachrichtlich aus Zeit des Dachgeschossausbaus |
| Dacheindeckung:    | aus 2013 gem. Rechnung Fa. Putz vom 28.06.2013                            |

### III.2.4 Ausbau

#### III.2.4.1 Kellergeschoss

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Treppen:                | massiv, ursprünglich, relativ steil und eng, nahezu halb gewendet  |
| Außenwände:             | augenscheinlich Beton, grob verputzt, gestrichen   |
| Elektroinstallation:    | auf Putz, Panzersicherung bzw. Hausanschluss, teilweise Leitungsführungen ergänzt, teilweise Bakelit-Drehschalter, alt   |
| Boden:                  | Estrich beschichtet, Beschichtung löst sich ab   |
| Raumhöhe:               | unterdurchschnittlich, ca. 2 m lichte Höhe   |
| Türen:                  | Weichholz, einfach, ursprünglich, teilweise mit Glasausschnitt   |
| Abwasserleitungen:      | augenscheinlich erneuert, nachrichtlich ca. 2004 (Sanierungsjahr)  |
| Zuleitung:              | Warm- und Kaltwasser, erneuert, ebenfalls Sanierungsjahr   |
| Dusche bzw. Nasszelle:  | vorgerichtet, Bodenablauf nachgerüstet, Ausguss, Warm- und Kaltwasser  |
| Raum Nordosten:         | Hauswasseranschluss, Wasserfilter  |
| Technische Ausstattung: | Leitungen erneuert, vorwiegend Kunststoff  |
| Fenster:                | Kellerfenster, Altholz, Einfachverglasung  |
| Elektroinstallation:    | Kabel Deutschland und Telekomanschluss   |
| Raum Südost:            |  |
| Lage:                   | gefangener Raum  |
| Boden:                  | gefliest   |
| Heizöltank:             | 2 Stück, aus Sanierungsjahr (Aufkleber 04/2004)  |
| Drainage:               | Kelleraußenbereich im Sanierungsjahr nachrichtlich nicht abgegraben, ursprüngliche Gründung bzw. Abdichtung, alterstypisch vermutlich keine Drainage vorhanden |
| Wände:                  | baualtersübliche Putzabplatzungen bzw. Farbschichtablösungen, jedoch olfaktorisch keine Feuchtigkeit wahrzunehmen  |

---

---

|                      |  |
|----------------------|--|
| Raum Südwesten:      | Buderus Ölbrennwertheizung, ca. 2021 (vgl. Rechnung Fa. Burke vom 12.07.2021), neuer Einzug im Kamin, zentraler Warmwasserboiler vermutlich aus ca. 2004 (Sanierungsjahr)                            |
| Leitung:             | noch nicht gedämmt, insgesamt neu, vorwiegend Kupfer, Weiterführung dann Kunststoff, 2 Kupferrohre nachrichtlich bis über Dach geführt, falls PV-Anlage oder Solarthermie nachgerüstet werden sollte |
| Kelleraußentreppe:   | mündet hier  |
| Türe:                | erneuert, Kunststoff, Glasausschnitt, noch nicht fertig eingeputzt   |
| Elektroinstallation: | hier münden Kabel zur Versorgung des Gartens mit Strom, nicht fertiggestellt, 1 Kabel führend zu Garagen, um diese zu elektrifizieren  |

### III.2.4.2 Erdgeschoss

#### Flurbereich:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Bodenaufbau:       | nachrichtlich im gesamten Stockwerk neu im Sanierungsjahr (ca. 2004) Fußbodenheizung             |
| Boden:             | gefliest, Kunststeinfliesen bzw. Feinsteinzeug   |
| Wände:             | im Zeitverlauf neu verputzt  |
| Türen:             | erneuert, nachrichtlich ca. 2008/2009, Drückergarnituren, Alu                                    |
| Einbauschränk:     | analog zur Gestaltung der Türblätter   |
| Elektroverteilung: | Kippsicherungen, FI korrekt abgesichert, 30 Milliampere, nachrichtlich ca. 2004 (Sanierungsjahr) |


#### Gäste-WC:

|                      |   |
|----------------------|---|
|                      | Hänge-WC, Unterbauspülkasten, Waschbecken, ausschließlich Kaltwasser, Warmwasseranschluss vorhanden, nicht in Betrieb |
| Wände:               | ca. 1,80 m hoch gefliest  |
| Decke:               | abgehängt   |
| Raumhöhe:            | unterdurchschnittlich   |
| Elektroinstallation: | Einbauspots, Elektroverteilung, augenscheinlich erneuert  |

#### Küche:

|                      |   |
|----------------------|---|
| Türe:                | mit Glasausschnitt  |
| Boden:               | Parkett, ca. aus 2004, Umgriff Küche gefliest, Naturstein |
| Elektroinstallation: | Großflächenschalter, Sanierungsjahr                       |

---



---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Küchenzeile:            | im Wesentlichen nicht als Einbauküche zu deklarieren, daher ohne Berücksichtigung, Einbaugeräte vorhanden, Küchenarbeitsplatte, Pressspann  |
| Durchgang:              | offen Richtung Wohnen/Essen   |
| Essen/Wohnen:           |   |
| Boden:                  | Parkett, im Fensterbereich deutlich strapaziert   |
| Sonstiges:              | wie vor   |
| Technische Ausstattung: | Fußbodenheizung, keine Raumthermostate, zentrale Steuerung  |
| Grundrissänderung:      | Änderung, im Plan dargestellt, im Abgleich festzustellen, Kamin wurde stärker, ca. aufgedoppelt, Steigstrang geschaffen im Zusammenhang mit der Heizungssanierung<br><br>Türe vom Flur ins Wohnzimmer verschlossen, Trockenbau, Wandscheibe von Küche zu Wohnzimmer geöffnet<br><br>WC besteht, wie im Plan dargestellt, lediglich die in der Verlängerung vorhandene Wand, wo sich das Waschbecken befindet, wurde abgebrochen, diese Fläche wurde Flur zugeschlagen |

### III.2.4.3 Obergeschoss

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Treppen:                | Weichholz, annäherungsweise halb gewendelt, Ursprungsbaujahr, knarzend   |
| Geländer:               | Holz   |
| Decke zu Erdgeschoss:   | weitgehend guter Trittschall, man spürt jedoch Holzbalkendecke   |
| Flurbereich:            |  |
| Boden:                  | Parkett, Sanierungsjahr (2004)   |
| Wände/Decken:           | verputzt, gestrichen   |
| Elektroinstallation:    | erneuter, ca. 2004, wie EG   |
| Türen:                  | wie EG, etwas später bzw. nach Sanierungsjahr installiert  |
| Technische Ausstattung: | Fußbodenheizung, wie EG  |
| Bad:                    | Hänge-WC, Unterbauspülkasten, Eckbadewanne, Waschbecken aufgesetzt, Unterbauschrank Holz, verbraucht, relativ niedrige Duschkabine, einseitig abgemauert, Duschwanne ohne Duschtrennung, in diesem Zustand nicht benutzbar, aus Sanierungsjahr (2004), insgesamt relativ eng durch große Badewanne |
| Boden:                  | gefliest   |

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wände:                  | raumhoch gefliest, Außenwandbereich, gewisse Verfärbungen, Schimmelbefall, mangels Lüfter |
| Türe:                   | schleift, Türstock aufgequollen auf einer Seite, vermutlich durch Nässe aus Dusche        |
| Decke:                  | abgehängt, Einbauspots  |
| Technische Ausstattung: | zusätzliche Vorrüstung für Handtuchheizkörper über Badewanne, ein solcher nicht vorhanden |

**Raum Nordost:**

|        |  |
|--------|--|
| Boden: | Parkett, wie vor, teilweise fehlen Sockelleisten |
| Sonst: | wie vor  |

**Raum Südost:**

|          |   |
|----------|---|
| Boden:   | Parkett, Fensterbereich deutlich strapaziert, abzuschleifen, Sockelleisten fehlen, nachrichtlich vormals Schränke platziert |
| Fenster: | bodentief, französischer Balkon   |
| Sonst:   | wie vor   |

**Raum Südwest:**

|          |   |
|----------|---|
| Fenster: | 2 bodentiefe Elemente                   |
| Boden:   | wie vor, teils Sockelleisten rückgebaut |
| Wände:   | Anstrich teilweise etwas strapaziert    |

Französische Balkone: Absturzsicherung, selbst hergestellt, Baustahl

Allgemein: exponiert Richtung Neuburger Straße, Straßenverlauf in Sicht- und Hörweite

**III.2.4.4 Dachgeschoss**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Treppe:                 | wie vor  |
| Technische Ausstattung: | Heizkörper, keine Fußbodenheizung  |
| Antrittsbereich:        |  |
| Abseiten:               | verkleidet mit Rigips, Einbauspots   |
| Zum Spitzboden:         | abgehängt, wie vor   |
| Fenster:                | Kunststoff, Isolierverglasung, dreifach, aus Ausbaujahr 2013 (vgl. Rechnung Fa. Putz vom 31.07.2013) |
| Dachflächenfenster:     | Kunststoff, Isolierverglasung, aus Ausbaujahr  |


---

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Türen:                        | Stil wie EG und OG, entsprechend neuer  |
| Boden:                        | nachrichtlich Vinyl, Holzoptik  |
| Elektroinstallation:          | Standard, Großflächenschalter, aus Ausbaujahr   |
| Studiozimmer mit Schlafeccke: |   |
| Lage:                         | offen, loftartig  |
| Gaube:                        | nach Südwesten, groß, verkleidet mit Rigips   |
| Elektroinstallation:          | Sockelbereich gartenseitig, Ambientebeleuchtung   |
| Abseite Nordost:              | straßenseitig abgekoffert, lediglich OSB-Platten ersichtlich, sowie Teile Glaswolle und Folie die über Sparren gespannt ist |
| Bad:                          | Hänge-WC, Unterbauspülkasten, Waschbecken, Handtuchheizkörper, Badewanne, aus Ausbaujahr                                    |
| Lage:                         | gefangener Raum   |
| Türe:                         | relativ stark strapaziert, Lack blättert auf Innenseite ab  |
| Boden/Wände:                  | gefliest  |
| Dachflächenfenster:           | vorhanden, wie vor  |
| Technische Ausstattung:       | keine Fußbodenheizung, trotz abweichender Aufbauhöhe als im Zimmer davor  |
| Elektroinstallation:          | Einbauspots   |
| Spitzboden:                   | toter Raum, unzugänglich  |

### III.2.4.5 Fassaden

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Allgemein:              | grob verputzt, gestrichen, ursprünglich                      |
| Faschen:                | feiner verputzt, farblich abgesetzt                          |
| Wärmedämmverbundsystem: | nicht vorhanden  |
| Fenster:                | Kunststoff, Isolierverglasung, Zweifachverglasung, ca. 2004; |
| Südwesten:              | insgesamt bodentiefe Elemente, ca. 2004                      |
| Obergeschoss:           | gartenseitig französische Balkone                            |
| Bereich Gaube, DG:      | großzügiges Fensterelement                                   |
| Rollladen:              | allgemein nicht vorhanden                                    |
| Bereich Gaube DG:       | Rollladen vorhanden  |
| Klingelanlage:          | ohne Gegensprechfunktion                                     |

---



|               |   |
|---------------|---|
| Fensterbänke: | erneuert mit Fenster, Granit                                    |
| Haustüre:     | Kunststoff, Glasausschnitt, nachrichtlich ca. 2004, wie Fenster |
| Gaube:        | verblecht   |

### III.3 Beschreibung Gebäude 2+3 – Garagen / Abstellräume

#### III.3.1 Zweckbestimmung – Nutzung – Baujahr

Die Gebäude wurden vermutlich zum Abstellen je eines PKWs errichtet und wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu einfachen Abstellzwecken genutzt.

Das Bau- / Aufstelljahr ist nicht bekannt.

#### III.3.2 Vertragliche Bindungen

Vgl. Kap. III.2.2

#### III.3.3 Rohbau / Ausbau

|                      |  |
|----------------------|--|
| Bauart:              | Fertigbauweise, Blech, flaches Pultdach  |
|                      | Es handelt sich um 2 näherungsweise baugleiche Modelle, eine etwas kürzer als die andere |
| Höhe:                | insgesamt niedrig, Traufe ca. 1,80 m, nach vorne weniger als 2 m,                        |
| Dacheindeckung:      | Trapezblecheindeckung, alt, korrodiert   |
| Fassaden:            | verblecht  |
| Allgemein:           | Art fliegendes Bauteil, alt, deformiert  |
| Östliche Garage:     |  |
| Boden:               | Bodenplatte bzw. Estrich, vielfach gebrochen, absandend, keine Beschichtung,             |
| Allgemein:           | Raum ist kaum als frostsicher zu bezeichnen  |
| Elektroinstallation: | Kabel liegt an, aus Kellerraum führend, keine Beleuchtung, kein Torantrieb               |
| Einfahrtshöhe:       | deutlich unterdurchschnittlich   |
| Tiefe:               | max. ca. 5 Meter, zum Abstellen kompakter PKWs nutzbar                                   |

**Westliche Garage:**

|                      |   |
|----------------------|---|
| Dimension:           | deutlich kürzer   |
| Untersichten:        | stark in Mitleidenschaft gezogen  |
| Elektroinstallation: | nicht vorhanden   |
| Boden:               | Schwelle deutlich ausgebrochen, korrodiert  |
| Tiefe:               | max. ca. 4,5 Meter, eingeschränkt zum Abstellen von PKWs nutzbar, wird ersatzweise als Gartenlaube betrachtet und dabei dem Wert der Außenanlagen zugeschlagen. |

**III.4 Baulicher Zustand****III.4.1 Wirtschaftliche Gestaltung**

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, das uneingeschränkt und nachhaltig zu Wohnzwecken geeignet ist.

Aufgrund der massiven Bauweise und der vollwertigen Geschosse verfügt das Gebäude über ein marktgängiges und funktionales Raumangebot. Zu den Stärken zählen die im Laufe der Jahre durchgeführten Modernisierungen, darunter die Sanierung im Jahr 2004, der Dach- und Dachgeschossausbau im Jahr 2013 sowie die Installation einer neuen Ölbrennwertheizung im Jahr 2021. Die Ausstattung mit Fußbodenheizungen im Erd- und Obergeschoss sowie die verkehrlich günstige Anbindung an die B12 und die Autobahn A3 ergänzen das positive Gesamtbild.

Die wesentliche Schwäche des Objekts liegt in der unterdurchschnittlichen Mikrolage mit deutlicher Lärmbelastung durch die nahegelegene Neuburger Straße. Hinzu kommt ein einfaches Wohnumfeld sowie ein teilweise abgewohnter Innenausbau, erkennbar an strapazierten Parkettflächen, Schimmelsansätzen im Bad des Obergeschosses (keine künstlicher Belüftung).

Potenziale ergeben sich insbesondere durch gezielte energetische Ertüchtigungen der Gebäudehülle sowie durch eine gestalterische Aufwertung der Garten- und Außenanlagen. Risiken bestehen vor allem in der fortdauernden Lärmbelastung und der unterdurchschnittlichen Mikrolage, die zu dauerhaften Preisabschlägen gegenüber ruhigeren Wohnlagen in Passau führen können.

Der Immobilienmarkt befindet sich zwar in einer Phase der Stabilisierung, hat sich jedoch nach der Zinswende im Jahr 2022 und den deutlichen Marktanpassungen in den Jahren 2023 und 2024 noch nicht vollständig erholt. Nachfolgend dargestellt ist ein Diagramm des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, welches sowohl die Gesamtentwicklung des Immobilienmarktes als auch des Wohnimmobilienmarktes abbildet; die senkrechte Markierung zeigt den Stand zum Wertermittlungsstichtag.

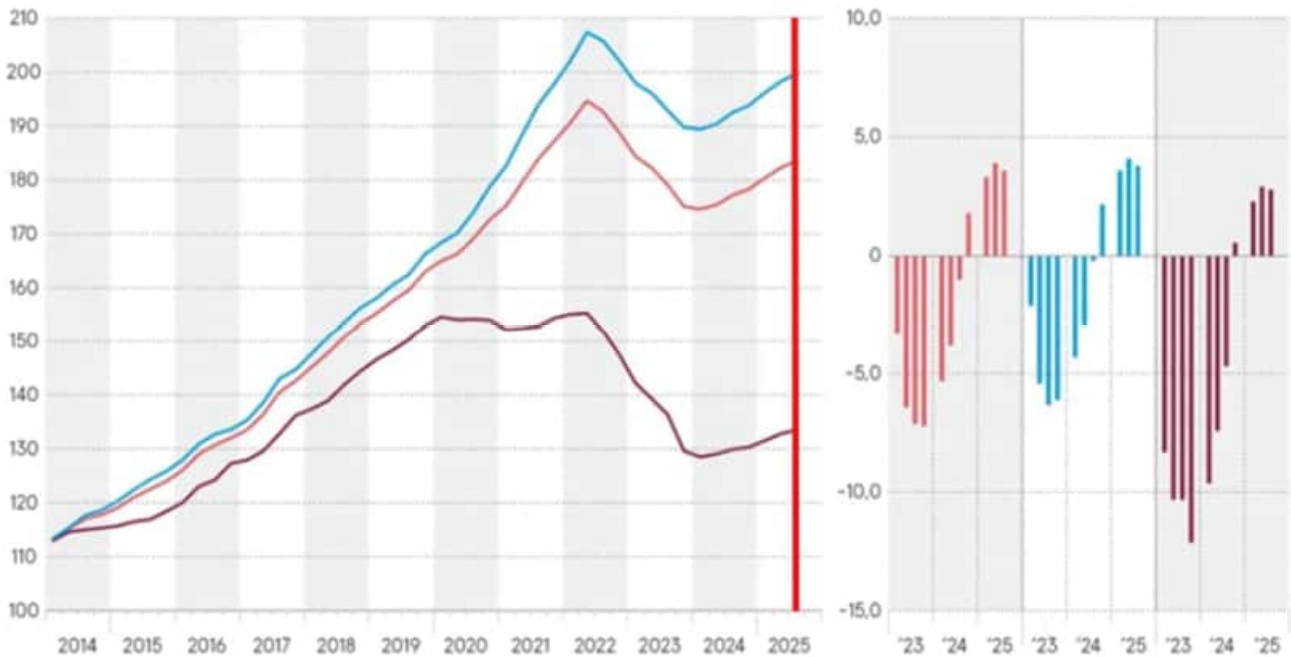
Gesamtmarkt



# Anstieg der Immobilienpreise dauert weiter an

## Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



6

Das Objekt eignet sich dennoch für einen breiten Käuferkreis, da Reihemittelhäuser, im Vergleich zu freistehenden Einfamilienhäusern, mit moderaten Preisabschlägen gehandelt werden und somit insbesondere für Paare und Familien weiterhin erschwinglich und attraktiv bleiben. Dies ist insbesondere auf die kompakte Bebauung und kleine Grundstücke zurückzuführen. Eine alternative Vermietung zur Renditeerzielung ist gleichermaßen vorstellbar.

<sup>6</sup> Quelle: <https://www.pfandbrief.de/vdp-immobilienpreisindex/>

### III.4.2 Nutzungsdauer

#### Baujahr / Alter

Für ein Baujahr im Jahr 1951 ergibt sich zum Stichtag ein Gebäudealter von 74 Jahren.

#### Gesamtnutzungsdauer <sup>7</sup>

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei wird davon ausgegangen, dass ein Gebäude über die Zeit hinweg laufend, nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung, Instand gehalten, aber nicht durchgreifend modernisiert wird. Da kaum ein Gebäude das Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer erreicht, ohne modernisiert zu werden, handelt es sich bei der Gesamtnutzungsdauer um eine rechnerische Kenngröße.

Die Ansätze der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer sind regelmäßig der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 zu entnehmen und betragen für ausschließlich wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte pauschal 80 Jahre.

Ein Ansatz in dieser Höhe entspricht gleichermaßen dem vorliegend zu Grunde gelegten Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors, was als modellkonform anzusehen ist.

Nebengebäude teilen das Schicksal des Hauptgebäudes, wobei davon ausgegangen wird, dass es sich dabei um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

#### Restnutzungsdauer <sup>8</sup>

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (rechnerische Restnutzungsdauer). Individuelle Gegebenheiten, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell wird in der Anlage 2 der ImmoWertV 2 beschrieben und geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer durch Modernisierungen auf maximal 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Das Modell beschreibt insbesondere folgende wertrelevante Modernisierungselemente und entsprechend erzielbare Modernisierungspunkte (Anlage 2, I. 1. Tabelle 1 ImmoWertV 2021):

<sup>7</sup> § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021

<sup>8</sup> § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 i. V. m. Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1

| Modernisierungselemente   | Maximal zu vergebende Punkte |
|---|------------------------------|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                            |
| Modernisierung von Bädern   | 2                            |
| Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                            |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2                            |

Sofern derartige Maßnahmen bereits in der Vergangenheit durchgeführt wurden, sind die Punkte entsprechend nachfolgender Tabelle<sup>9</sup> zu vergeben:

| Modernisierungselemente   | Maximal zu vergebende Punkte |                          |                          |                          |
|---|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | bis ca. 5 Jahre zu-rück      | bis ca. 10 Jahre zu-rück | bis ca. 15 Jahre zu-rück | bis ca. 20 Jahre zu-rück |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4                            | 3                        | 2                        | 1                        |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2                            | 2                        | 1                        | 0                        |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2                            | 2                        | 2                        | 1                        |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2                            | 2                        | 1                        | 0                        |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4                            | 3                        | 2                        | 1                        |
| Modernisierung von Bädern   | 2                            | 1                        | 0                        | 0                        |
| Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2                            | 2                        | 2                        | 1                        |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung*                 | 1 bis 2                      |                          |                          |                          |

\*Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des Dachgeschosses)

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung kann eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden, welche zu folgenden Modernisierungsgraden führt:

| Modernisierungsgrad                                  | Modernisierungspunktzahl |
|--|--------------------------|
| nicht modernisiert                                   | 0 bis 1 Punkt            |
| kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung | 2 bis 5 Punkte           |
| mittlerer Modernisierungsgrad                        | 6 bis 10 Punkte          |
| überwiegend modernisiert                             | 11 bis 17 Punkte         |
| umfassend modernisiert                               | 18 bis 20 Punkte         |

<sup>9</sup> Kapitel II.3 zu Anlage 2, Tabelle a ImmoWertA

Die daraus resultierende, modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich nach dem unter Anlage 2 II Nr. 2 beschriebenen Rechenmodell und ist den Anlagen der öffentlich einzusehenden ImmoWertV 2021 zu entnehmen.

Vorliegend beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer für das Wohnhaus 6 Jahre.

Am Bewertungsobjekt wurden in den vergangenen Jahren mehrere Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Hierzu zählen insbesondere die Neueindeckung des Daches im Jahr 2013 im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau sowie die Installation einer neuen Ölbrennwertheizung im Jahr 2021.

Ergänzend erfolgten im Rahmen der früheren Sanierungsphasen (vorwiegend im Jahr 2004) Anpassungen der Grundrissgestaltung sowie Modernisierungen des Innenausbaus. Ebenfalls wurden die Fenster in den unteren Geschossebenen erneuert.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist gemäß den Bewertungsgrundsätzen der ImmoWertV von einem ca. „mittleren Modernisierungsgrad“ auszugehen, was sich wie folgt ableiten lässt:

| Maßnahme  | Punkte            | Jahr | Alter    |
|---|-------------------|------|----------|
| Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung                | max. 4 <b>2,0</b> | 2013 | 12 Jahre |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | max. 2 <b>0,0</b> | 2007 | 18 Jahre |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | max. 2 <b>1,0</b> | 2007 | 18 Jahre |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | max. 2 <b>2,0</b> | 2021 | 4 Jahre  |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | max. 4 <b>0,0</b> | -    | -        |
| Modernisierung von Bädern   | max. 2 <b>0,0</b> | 2008 | 17 Jahre |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | max. 2 <b>1,0</b> | 2007 | 18 Jahre |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | max. 2 <b>1,0</b> | 2007 | 18 Jahre |
| Summe Modernisierungspunkte                                       | <b>7,0</b>        |      |          |

Dieser führt, gemäß dem vorstehend beschriebenen Modell, zu einer fiktiven Verjüngung des Objekts. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist ein fiktives Baujahr von 1975 anzusetzen.

Hieraus ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

---

### III.4.3 Baulicher Unterhaltungszustand

Etwaige im Rahmen der Gebäudebeschreibung aufgezeigte Problembereiche können als alterskonform und entsprechend vernachlässigbar in Bezug auf ihren Werteeinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale betrachtet werden.

Vor dem Hintergrund, dass derartige Abnutzungserscheinungen bereits im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigt werden bzw. der Abnutzung durch eine entsprechend niedrigere Restnutzungsdauer Rechnung getragen wird, ist dies modellkonform.


Darüber hinaus fallen geringfügige Mängel, unter die Kategorie „laufende Instandhaltung“.

Auch wird ein durchschnittlicher Marktteilnehmer im Rahmen seiner Kaufpreisüberlegungen nicht sämtliche Kostenpunkte erkennen oder diese wertmindernd ansetzen.

Ausgenommen in diesen Überlegungen und Gegebenheiten des Marktes sind bauliche Maßnahmen, die keinen zeitlichen Aufschub dulden und die Gebäudesubstanz schädigen.

Derartige indisponible Mängel waren vorliegend nicht ersichtlich. Gegenteilig kann von einem weitgehend ordnungsgemäß instandgehaltenem und uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzbaren Objekt ausgegangen werden.

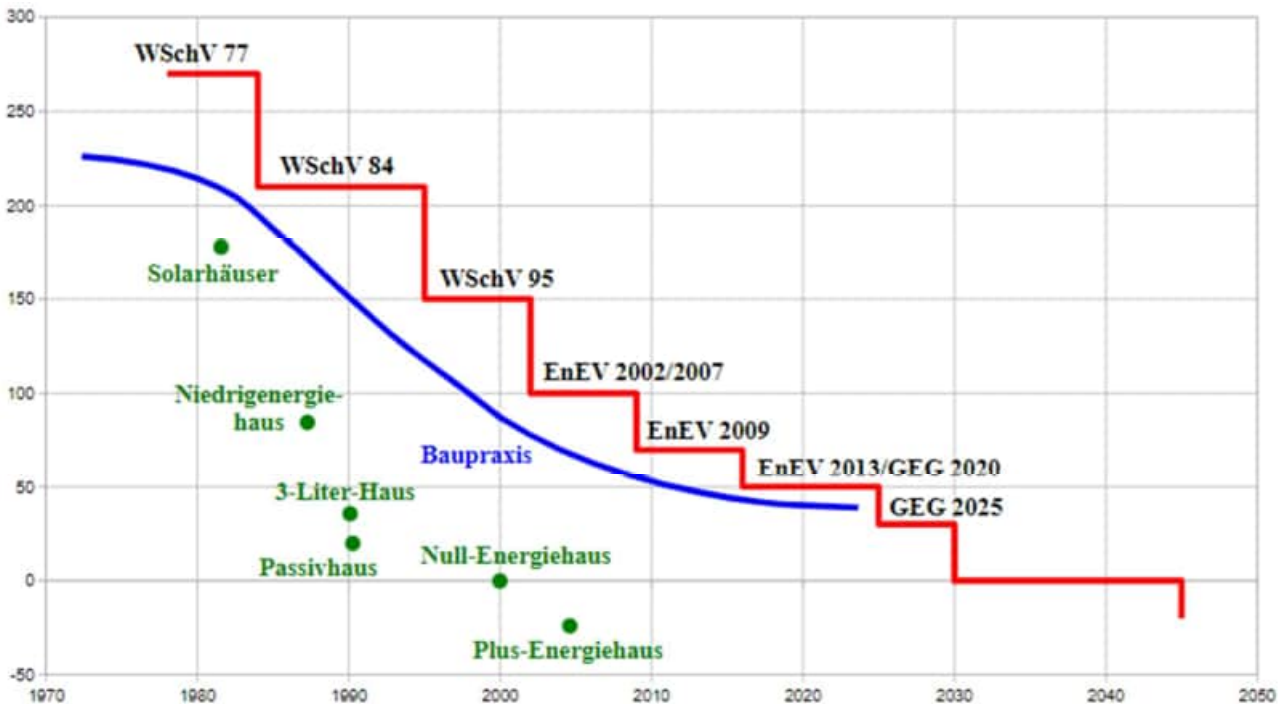
---



### III.4.4 Energetische Eigenschaften

Es liegt im Rahmen der Wertermittlung kein Energieausweis vor, der den Energiebedarf oder -verbrauch belegt.

Zum Stichtag gelten bereits die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes mit den Änderungen vom 01.01.2024, welches die Grenzwerte zum Heizenergieverbrauch der Energieeinsparverordnung 2014, mit Änderungen 2016, implementiert hat, was sich im Zeitverlauf wie folgt darstellt:



Aufgrund des Ursprungsbaujahres ca. im Jahr 1951 sowie der durchgeführten Modernisierungen weist das Bewertungsobjekt insgesamt durchschnittliche energetische Eigenschaften auf. Die Außenwände verfügen über keine nachträgliche Wärmedämmung und die Kellerbereiche entsprechen dem baualtersüblichen Standard. Die im Jahr 2004 eingebauten zweifach verglasten Kunststofffenster bieten eine solide, jedoch nicht mehr zeitgemäße energetische Performance, während die Fenster im Dachgeschoss aus dem Jahr 2013 mit Dreifachverglasung einen moderneren Standard darstellen.

Die technische Gebäudeausrüstung zeigt durch die Installation der Ölbrennwertheizung aus dem Jahr 2021 einen zeitgerechten Effizienzgrad. Ergänzende energetische Maßnahmen, wie die Aufsparrendämmung im Zuge des Dachgeschossausbaus, verbessern einzelne Bauteile, führen jedoch nicht zu einer vollumfänglichen energetischen Gesamtanierung des Gebäudes.

In Anbetracht der heutigen Anforderungen an Energieeffizienz ist davon auszugehen, dass ein Erwerber mittel- bis langfristig weitere energetische Verbesserungen an der Gebäudehülle und den Fensterflächen sowie gegebenenfalls Ergänzungen der technischen Anlagen berücksichtigen wird, um das Objekt an höhere energetische Standards anzupassen.

## **IV. WERTERMITTLUNG**

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gem. § 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der 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 des maßgeblichen Verfahrens ist zu begründen.

Der Verkehrswert für Ein- und Zweifamilienhäuser ist üblicherweise vom Sachwert abzuleiten, da die Eigennutzung und damit die Baukosten bei solchen Objekten regelmäßig im Vordergrund stehen.

Näheres zur Wahl des maßgeblichen Verfahrens sowie zur Plausibilitätsprüfung und Kennzahlenanalyse ist den Kapiteln IV.3 ff. zu entnehmen.

### **IV.1 Bodenwert**

#### **IV.1.1 Beschreibung des Verfahrens**

Der Bodenwert ist gem. § 40 ImmoWertV 2021 primär 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 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden, was der üblichen Sachverständigen-Praxis entspricht.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Finden sich beispielsweise in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt gem. § 41 ImmoWertV 2021 eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

#### IV.1.2 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertkarte für die Stadt Passau ist zum Stichtag 01.01.2024 ein Wert von 225 €/m<sup>2</sup> dargestellt.

Dieser ist bezogen auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand, eine durchschnittliche Lage innerhalb des Gebiets, verknüpft mit durchschnittlichen Grundstückseigenschaften und eine wertrelevanten Geschossflächenzahl von 0,5.

#### IV.1.3 Anpassung

Im Zuge einer modellkonformen Wertableitung ist gemäß Vorgaben des zugrunde gelegten Sachwertmodells, im Rahmen der weiteren Wertableitung, vom angepassten Bodenrichtwert auszugehen, wobei Anpassungen lediglich in Bezug auf die durch den Gutachterausschuss ausgewiesenen Merkmale vorzunehmen sind.

Hierbei ist ausschließlich eine Anpassung an der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) erforderlich. Während dem Bodenrichtwert eine WGFZ von 0,5 zugrunde liegt, beträgt die GFZ des Bewertungsgrundstücks 0,41. Dies führt auf Basis der anzuwendenden Umrechnungskoeffizienten der Anlage 11 WertR 2006 zu einem Anpassungsfaktor von 0,93 und berücksichtigt indirekt gleichermaßen die Grundstücksgröße.

Weitere konjunkturelle Preisabweichungen oder wertrelevante Umstände des Einzelfalls werden im Zuge der weiteren Wertableitung durch entsprechende Marktanpassungen (Sachwertfaktoren) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Es ist an dieser Stelle explizit darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend nicht um einen marktüblichen Bodenwert handelt, sondern vielmehr um eine Modellgröße für das nachfolgende Wertermittlungsverfahren.

#### IV.1.4 Ermittlung des Bodenwerts

|  |                      |                 |
|--|----------------------|-----------------|
| Grundstücksfläche  | 391 m <sup>2</sup>   |                 |
| Bodenrichtwert   | 225 €/m <sup>2</sup> |                 |
| Korrekturfaktor - Grundstücksausnutzung (wGFZ)               | 0,93                 |                 |
| objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert                  | 209 €/m <sup>2</sup> | 81.719 €        |
| <b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, gerundet</b> |                      | <b>81.720 €</b> |

## IV.2 Sachwert

### IV.2.1 Beschreibung des Verfahrens

#### IV.2.1.1 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und
3. dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermittelnden Bodenwert.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor<sup>10</sup> und dem Alterswertminderungsfaktor<sup>11</sup> zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwert zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) bezogen und mit der entsprechenden Anzahl zu vervielfachen sind.

Mit diesen Kosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Normalherstellungskosten werden im Zeitverlauf in Richtlinien neu veröffentlicht und sind in der Regel unter Anwendung geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Im gegenständlichen Bewertungsfall beziehen sich die Normalherstellungskosten sowie die Gesamt- und Restnutzungsdauern auf die Vorgaben der Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

---

<sup>10</sup> vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, § 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021.

<sup>11</sup> Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, § 38 ImmoWertV 2021.

**IV.2.1.2 Marktanpassung**

Der vorläufige Sachwert beschreibt ein fiktives Gebäude, das weiter an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist.

Hintergrund dafür ist der abweichende Wert eines bestimmten Gebäudes in unterschiedlichen Lagen, welche eine Marktanpassung erforderlich macht.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV 2021.

Es ist Aufgabe des zuständigen Gutachterausschusses diese Sachwertfaktoren abzuleiten, welche sowohl positiv (>1) als auch negativ (<1) ausfallen können.

Die Höhe des Sachwertfaktors hängt in der Regel von verschiedenen Eigenschaften des Grundstücks (Bodenrichtwert, Grundstücksgröße) sowie der aufstehenden Bebauung (vorläufiger Sachwert, Objektgröße, Alter, Bauart, etc.) ab.

**IV.2.2 Wertrelevante Basisdaten**

**IV.2.2.1 Normalherstellungskosten**

**Wohnhaus:**

Gebäudetyp: 3.11 – Reihenmittelhäuser mit Keller-, Erd-, Ober- und voll ausgebautem Dachgeschoss

Baunebenkosten: 17 % im Ansatz enthalten

Standardstufe: ca. 2,95 von 5,0 gem. sachverständiger Gewichtung:

| Standardmerkmal                 | Standardstufe        |                      |                      |                      |                        | Wägungsanteil |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------------|---------------|
|                                 | 1                    | 2                    | 3                    | 4                    | 5                      |               |
| Außenwände                      | 100 %                |                      |                      |                      |                        | 23 %          |
| Dächer                          |                      |                      |                      | 100 %                |                        | 15 %          |
| Außentüren und Fenster          |                      |                      | 67 %                 | 33 %                 |                        | 11 %          |
| Innenwände und -Türen           |                      | 33 %                 | 67 %                 |                      |                        | 11 %          |
| Deckenkonstruktion u. Treppen   |                      | 50 %                 | 50 %                 |                      |                        | 11 %          |
| Fußböden                        |                      |                      | 50 %                 | 50 %                 |                        | 5 %           |
| Sanitäreinrichtungen            |                      |                      | 50 %                 | 50 %                 |                        | 9 %           |
| Heizung                         |                      |                      | 100 %                |                      |                        | 9 %           |
| Sonstige techn. Ausstattung     |                      |                      | 75 %                 | 25 %                 |                        | 6 %           |
| Kostenkennwerte Gebäudetyp      | 575 €/m <sup>2</sup> | 640 €/m <sup>2</sup> | 735 €/m <sup>2</sup> | 885 €/m <sup>2</sup> | 1.105 €/m <sup>2</sup> |               |
| <b>Standardstufe, gewichtet</b> |                      |                      |                      |                      |                        | <b>2,95</b>   |

Regionalfaktor: 1,0 → modellbedingt bzw. wertneutral

Normalherstellungskosten:

|                               |   |                            |
|-------------------------------|---|----------------------------|
| Außenwände                    | 23% x 100% x 575 €/m <sup>2</sup>                                   | 132 €/m <sup>2</sup>       |
| Dächer                        | 15% x 100% x 885 €/m <sup>2</sup>                                   | 133 €/m <sup>2</sup>       |
| Außentüren und Fenster        | 11% x 67% x 735 €/m <sup>2</sup> + 11% x 33% x 885 €/m <sup>2</sup> | 86 €/m <sup>2</sup>        |
| Innenwände und -Türen         | 11% x 33% x 640 €/m <sup>2</sup> + 11% x 67% x 735 €/m <sup>2</sup> | 77 €/m <sup>2</sup>        |
| Deckenkonstruktion u. Treppen | 11% x 50% x 640 €/m <sup>2</sup> + 11% x 50% x 735 €/m <sup>2</sup> | 76 €/m <sup>2</sup>        |
| Fußböden                      | 5% x 50% x 735 €/m <sup>2</sup> + 5% x 50% x 885 €/m <sup>2</sup>   | 41 €/m <sup>2</sup>        |
| Sanitäreinrichtungen          | 9% x 50% x 735 €/m <sup>2</sup> + 9% x 50% x 885 €/m <sup>2</sup>   | 73 €/m <sup>2</sup>        |
| Heizung                       | 9% x 100% x 735 €/m <sup>2</sup>                                    | 66 €/m <sup>2</sup>        |
| Sonstige techn. Ausstattung   | 6% x 75% x 735 €/m <sup>2</sup> + 6% x 25% x 885 €/m <sup>2</sup>   | 46 €/m <sup>2</sup>        |
|                               | <b>vorläufige Normalherstellungskosten</b>                          | <b>730 €/m<sup>2</sup></b> |
|                               | <b>objektspezifische Normalherstellungskosten - rd.</b>             | <b>730 €/m<sup>2</sup></b> |

**Garage (Ost):**

Gebäudetyp: 14.1 – Einzelgaragen  
 Baunebenkosten: 12 % im Ansatz enthalten  
 Standardstufe: 3 – Fertiggarage  
 Regionalfaktor: 1,0 → modellbedingt bzw. wertneutral

Normalherstellungskosten:

|                  | Beschreibung   | Ansatz | Kostenkennwert       |                            |
|------------------|--|--------|----------------------|----------------------------|
| Standardstufe 3: | Fertigarage  | 100 %  | 245 €/m <sup>2</sup> | 245 €/m <sup>2</sup>       |
| Standardstufe 4: | Garagen in Massivbauweise                                      | 0 %    | 485 €/m <sup>2</sup> |                            |
| Standardstufe 5: | individuelle Garagen (Massiv)                                  | 0 %    | 780 €/m <sup>2</sup> |                            |
|                  | objektspezifische Normalherstellungskosten Garage              | 100%   |                      | 245 €/m <sup>2</sup>       |
|                  | <b>objektspezifische Normalherstellungskosten Garage - rd.</b> |        |                      | <b>245 €/m<sup>2</sup></b> |

**Garage (West):**

Allgemein: auf Grund der Abmessungen als Abstellraum betrachtet und im pauschalen Wertansatz der Außenanlagen enthalten

#### IV.2.2.2 Außenanlagen

Allgemein: das herangezogene Modell zur Marktanpassung sieht keine konkreten Ansätze vor, weshalb ersatzweise auf übliche Ansätze aus der einschlägigen Fachliteratur<sup>12</sup> für die Außenanlagen von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückgegriffen wird:

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Einfachste Anlagen:        | 1-2 %    |
| Einfache Anlagen:          | 2-4 %    |
| Durchschnittliche Anlagen: | 4-6 %    |
| Aufwendige Anlagen:        | bis 10 % |

Gegenständlich wurde aufgrund der vorhandenen Terrasse, der westlichen Garage (ersatzweise Abstellraum) jedoch mangels außergewöhnlicher Außenanlagen und der geringen Grundstücksgröße ein pauschaler Ansatz von 4 % gewählt.

#### IV.2.2.3 Sachwertfaktor

Im gegenständlichen Fall ist festzuhalten, dass der Gutachterausschuss der Stadt Passau zuletzt Sachwertfaktoren über Verkäufe der Jahre 2018/19 veröffentlichte.

Seither sind rund 6 Jahre vergangen, welche zunächst von erheblichen Preissteigerungen und anschließend von der Corona-Pandemie und einem darauffolgenden, zinsbedingten Preisrückgang geprägt waren. Die Zugrundelegung der Auswertung ist im Jahr 2025 daher nicht sachgerecht.

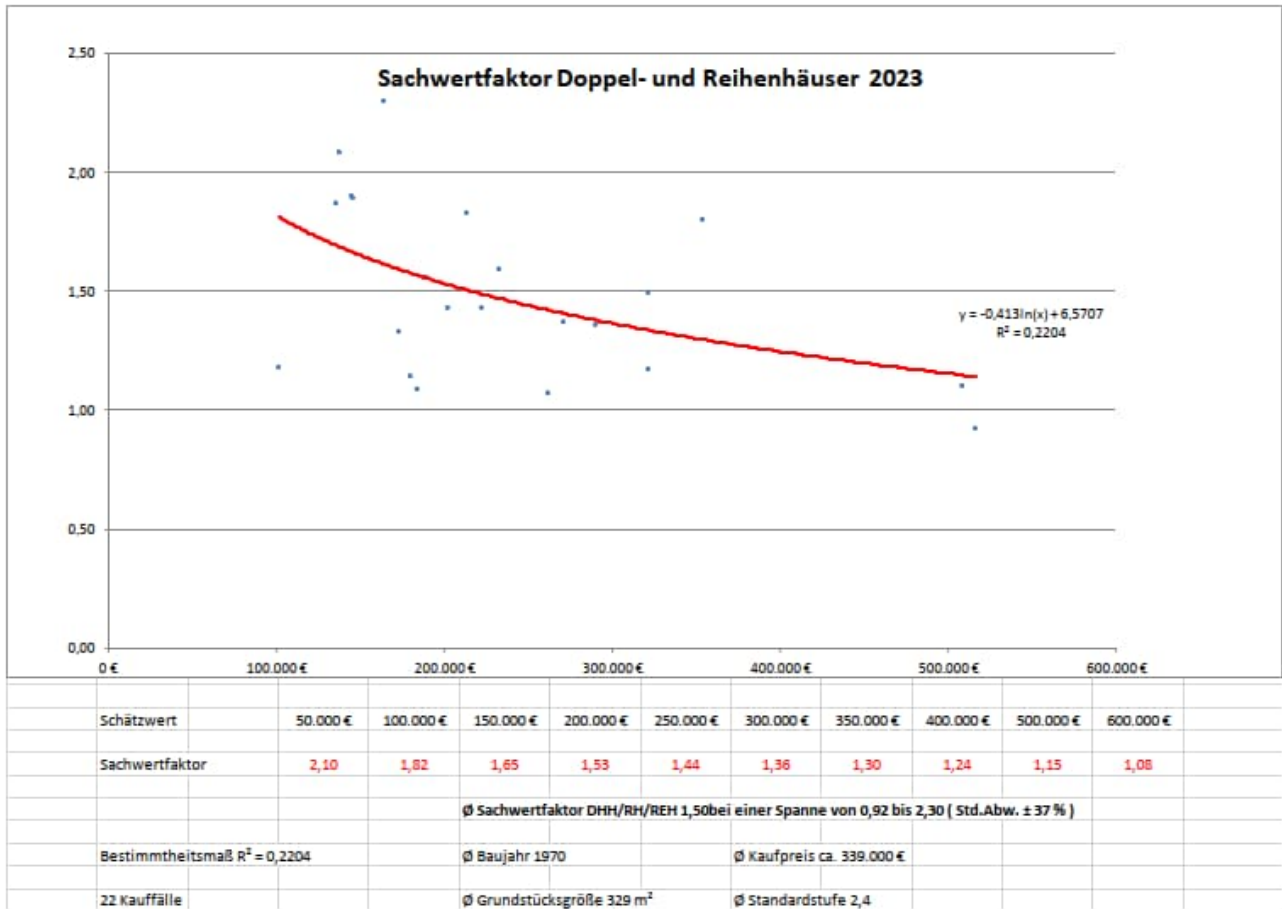
Ersatzweise wurde in Übereinstimmung mit § 9 ImmoWertV 2021 i.V.m. Kapitel 9.(3).1 ImmoWertA auf den Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Straubing zurückgegriffen, welcher sich auf wesentlich aktuellere Daten aus den Jahren 2021 bis 2023 stützt.

Dies Stadt Straubing ist aufgrund des vergleichbaren Bodenwertniveaus sowie der ähnlichen Marktstruktur und Gemeindegröße als vergleichbar mit der Stadt Passau anzusehen.

Der Marktbericht beschreibt folgende Regressionsgleichung bzw. Auswertung zur Ableitung von Sachwertfaktoren über das Jahr 2023:

---

<sup>12</sup> Kleiber – Wertermittlerportal; Teil IV – ImmoWertV; 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen; Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren; Abschnitt 3 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV); Systematische Darstellung des Sachwertverfahrens; 2 Grundzüge des Sachwertverfahrens; 2.3 Berücksichtigung der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs); 2.3.4 Wertanteil von Außenanlagen; 2.3.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen



Für einen gegenständlichen vorläufigen Sachwert ergibt sich daraus ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,51.

Im Weiteren ist die Wertentwicklung für Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023 sowie bis zum Wertermittlungstichtag im Jahr 2025 zu betrachten.

In diesem Zusammenhang beschreibt der vom Statistischen Bundesamt abgeleitete Preisindex für Wohnimmobilien eine gesamte Preisänderung für Ein- und Zweifamilienhäuser in städtischen Kreisen von lediglich rund +/-0 % (Faktor 1,00). Im Gegenzug stieg der Baupreisindex, welcher für die Ableitung des vorläufigen Sachwerts herangezogen wurde, im selben Zeitraum um rund 7 % an (Faktor 1,07).

Um diesen Anstieg wertmäßig zu berücksichtigen, ist der Sachwertfaktor für den Gebäudewertanteil – welcher entsprechend die wertmäßig nicht repräsentative Entwicklung des Baupreisindex enthält – im Verhältnis der Entwicklung der beiden Indizes zu reduzieren. Dies gestaltet sich wie folgt:

Durch die Division dieser beiden Werte ergibt sich ein entsprechender Anpassungsfaktor.

$$1,00 \quad / \quad 1,07 \quad = \quad 0,93$$

Die Anwendung dieses Faktors auf den für Jahre 2023 abgeleiteten Sachwertfaktor ist erforderlich, um die im vorläufigen Sachwert enthaltene, überproportionale Steigerung des Baupreisindex auszugleichen. Dies, weil die Immobilienpreise in der Zwischenzeit einen deutlich geringen Anstieg erfahren haben.

Multipliziert man den Anpassungsfaktor mit dem Sachwertfaktor, erhält man einen an den Wertermittlungsstichtag angepassten Sachwertfaktor wie folgt:

$$1,51 \quad \times \quad 0,93 \quad = \quad 1,40$$

Hinsichtlich der Anpassung ist jedoch festzustellen, dass sich der Anstieg des Baupreisindex, welcher einen entsprechenden Abschlag rechtfertigt, ausschließlich aus den Gebäudesachwert bezieht, nicht aber auf den Bodenwert. Letzter wurde bereits an den Stichtag angepasst, in dem die aktuelle Veröffentlichung herangezogen wurde.

Aus diesem Grund wurde entschieden, den "Sachwert der baulichen Anlagen" und den "objektspezifischen Bodenwert" nach ihrer Wertigkeit zu gewichten.

| Bezeichnung                                       | Wert      | Anteil |
|---|-----------|--------|
| Sachwert der baulichen Anlagen inkl. Außenanlagen | 128.110 € | 61 %   |
| Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert       | 81.720 €  | 39 %   |

Um einen entsprechend gewichteten Sachwertfaktor zu ermitteln, wird der ursprüngliche Faktor lediglich prozentual auf den Bodenwertanteil und der abgepasste prozentual auf den Gebäudewertanteil wie folgt angewandt:

|                           |      |   |      |   |      |
|---------------------------|------|---|------|---|------|
| Gebäudewertanteil         | 61 % | x | 1,51 | = | 0,59 |
| Bodenwertanteil           | 39 % | x | 1,40 | = | 0,85 |
| Sachwertfaktor, gewichtet |      |   |      |   | 1,44 |

Durch Addition der beiden Koeffizienten ergibt sich ein gewichteter, mittlerer Sachwertfaktor von 1,44.

Hierbei handelt es sich um einen nicht an die objektspezifischen Gegebenheiten angepassten, sondern um einen durchschnittlichen, unbereinigten Sachwertfaktor. Unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der unterdurchschnittlichen Mikrolage des Bewertungsobjekts wäre grundsätzlich ein nicht unerheblicher Abschlag auf den Sachwertfaktor naheliegend.

Zu beachten ist jedoch, dass die im Stadtgebiet Passau ausgewiesenen Bodenrichtwerte nach fachlicher Einschätzung als deutlich zu niedrig anzusehen sind und die tatsächlichen Marktverhältnisse nur eingeschränkt widerspiegeln. Die gilt gleichermaßen für die Stadt Straubing, jedoch in einem weniger ausgeprägtem Maße. Eine Übernahme des mittleren Sachwertfaktors ohne Anpassung – oder gar eine Reduktion aufgrund der Lage – würde folglich zu einem unterzeichneten Verkehrswert führen.

Vor diesem Hintergrund und auf Basis sachverständiger Würdigung wurde der Sachwertfaktor um 5 % nach oben angepasst. Diese Anpassung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Bodenrichtwerte in Passau systematisch unter dem realen Marktniveau liegen und somit einer wertneutralen, marktgerechten Ableitung entgegenwirken.

**Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor erhöht sich schließlich auf 1,51 (1,44 \* 105 %).**

**IV.2.3 Ermittlung des Sachwerts**

| 1. Alterswertminderungsfaktor |                   |   |                     |       |
|-------------------------------|-------------------|---|---------------------|-------|
|                               | Restnutzungsdauer |   | Gesamtnutzungsdauer |       |
| Alterswertminderungsfaktor:   | 30 Jahre          | / | 80 Jahre =          | 0,375 |

| 2. Baupreisindex                                |          |   |      |       |
|---|----------|---|------|-------|
|   | III/2025 |   | 2010 |       |
| Neubau von Wohngebäude Nettoreihe<br>(2021=100) | 134,3    | / | 70,8 | 1,897 |

| 3. Sachwertableitung   |                           |   |                      |   |         |                  |           |
|--|---------------------------|---|----------------------|---|---------|------------------|-----------|
| Wohnhaus   | 233,18 m <sup>2</sup> BGF | x | 730 €/m <sup>2</sup> | x | 1,897 = | 322.910 €        |           |
| Garage   | 12,00 m <sup>2</sup> BGF  | x | 245 €/m <sup>2</sup> | x | 1,897 = | 5.577 €          |           |
| durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) |                           |   |                      |   |         | 328.487 €        |           |
| Regionalfaktor   |                           |   |                      |   | 1,000   | 0 €              |           |
| Alterswertminderungsfaktor   |                           |   |                      |   | 0,375   | -205.304 €       |           |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)                 |                           |   |                      |   |         | 123.183 €        |           |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen          |                           |   |                      |   |         | 4 %              | 4.927 €   |
| objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert                                    |                           |   |                      |   |         | 81.720 €         |           |
| vorläufiger Sachwert   |                           |   |                      |   |         | 209.830 €        |           |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor                                    |                           |   |                      |   |         | 1,51             | 107.013 € |
| Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV                                       |                           |   |                      |   |         | 1,00             | 0 €       |
| <b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>                                   |                           |   |                      |   |         | <b>316.843 €</b> |           |

### **IV.3 Ableitung des Verkehrswertes**

#### **IV.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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.

Solche können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Diese Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im gegenständlichen Fall sind an dieser Stelle keine Merkmale gesondert einzupreisen, da der Gesamtzustand als weitgehend modellkonform anzusehen ist und vorhandenen Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen durch die Alterswertminderung ausreichend Berücksichtigung finden.

**IV.3.2 Zusammenstellung der Werte**

| Bezeichnung  | Verkehrswert 2025 |
|--|-------------------|
| marktangepasster vorläufiger Sachwert              | 316.843 €         |
| zzgl. / abzgl. boG <sup>13</sup> – nicht vorhanden | - €               |
| zzgl. Rundung                                      | 157 €             |
| <b>Sachwert / Verkehrswert <sup>14</sup></b>       | <b>317.000 €</b>  |

**KENNZAHLEN – BEZOGEN AUF DEN UNBELASTETEN VERKEHRSWERT (OHNE BOG)**

|                       |                          |   |                                     |   |                        |
|-----------------------|--------------------------|---|-------------------------------------|---|------------------------|
| Flächenfaktor         | Sachwert<br>316.843 €    | : | Mietfläche<br>121,60 m <sup>2</sup> | = | 2.606 €/m <sup>2</sup> |
| Gebäudefaktor         | Gebäudewert<br>235.123 € | : | Mietfläche<br>121,60 m <sup>2</sup> | = | 1.934 €/m <sup>2</sup> |
| Grundstückswertanteil | Bodenwert<br>81.720 €    | : | Sachwert<br>316.843 €               | = | 26 %                   |

**IV.3.3 Erläuterung / Plausibilitätsprüfung**

**Marktberichte - Gutachterausschüsse Stadt Passau / Stadt Straubing**

Zur Plausibilisierung des abgeleiteten Verkehrswerts wurde der Marktbericht der Stadt Passau für die Jahre 2020 bis 2022 herangezogen. Für das Jahr 2022 werden dort Kaufpreise für Reihenmittelhäuser ausgewiesen, welche einen durchschnittlichen Wert von 398.000 € ergeben. Unter Heranziehung des Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser des Statistischen Bundesamts – angepasst an den siedlungsstrukturellen Preistyp „städtische Kreise“ – wurde dieser Wert auf den Wertermittlungsstichtag übertragen. Hieraus resultiert ein stichtagsbezogener Mittelwert von rund 355.000 €. Der gegenständliche Verkehrswert liegt lediglich etwa 11 % unter diesem angepassten Mittelwert. Dies ist plausibel und nachvollziehbar und lässt sich im Wesentlichen durch die unterdurchschnittliche Mikrolage des Bewertungsobjekts erklären.

Ergänzend wurde der Marktbericht der Stadt Straubing aus dem Jahr 2024 herangezogen, welcher Verkaufsfälle von Reihenmittelhäusern aus den Jahren 2021 bis 2023 auswertet. Für die spezifische Baualtersklasse des Bewertungsobjekts liegen dort keine oder nur sehr wenige Vergleichsverkäufe vor. Betrachtet man jedoch die nächsthöhere Baualtersklasse (1981 bis 1990), ergibt sich ein durchschnittlicher Kaufpreis von 340.000 €. Dieser Wert liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe des ermittelten Verkehrswerts und bestätigt damit zusätzlich die sachliche Plausibilität der vorgenommenen Bewertung.

<sup>13</sup> besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal

<sup>14</sup> Gerundet auf volle 1.000 €

**Kaufpreissammlung - Gutachterausschuss Stadt Passau**

Es konnten insgesamt acht Kauffälle von Reihenmittelhäusern aus den Jahren 2023 bis 2025 zur Verfügung gestellt werden, welche in vergleichbaren Lagen beurkundet wurden. Diese gestalten sich wie folgt:

| Nr.               | Datum      | Grundstück               | Baujahr <sup>15</sup> | Wohnfläche               | Kaufpreis        | €/m <sup>2</sup> |
|-------------------|------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|------------------|
| 1                 | 08.03.2023 | 322 m <sup>2</sup>       | 2000                  | 147 m <sup>2</sup>       | 448.000 €        | 3.048            |
| 2                 | 10.03.2023 | 500 m <sup>2</sup>       | 1973                  | 125 m <sup>2</sup>       | 419.000 €        | 3.352            |
| 3                 | 25.10.2023 | 163 m <sup>2</sup>       | 2000                  | 117 m <sup>2</sup>       | 407.000 €        | 3.479            |
| 4                 | 15.05.2024 | 113 m <sup>2</sup>       | 1976                  | 100 m <sup>2</sup>       | 250.000 €        | 2.500            |
| 5                 | 16.05.2024 | 230 m <sup>2</sup>       | 1971                  | 142 m <sup>2</sup>       | 275.000 €        | 1.937            |
| 6                 | 29.03.2024 | 287 m <sup>2</sup>       | 1977                  | 119 m <sup>2</sup>       | 275.000 €        | 2.311            |
| 7                 | 26.11.2024 | 325 m <sup>2</sup>       | 1981                  | 115 m <sup>2</sup>       | 350.000 €        | 3.043            |
| 8                 | 08.04.2025 | 274 m <sup>2</sup>       | 1984                  | 140 m <sup>2</sup>       | 375.000 €        | 2.679            |
| <b>Mittelwert</b> |            | <b>277 m<sup>2</sup></b> | <b>1983</b>           | <b>126 m<sup>2</sup></b> | <b>349.875 €</b> | <b>2.793</b>     |

Die herangezogenen Kauffälle wurden aufgrund der unterschiedlichen Kaufzeitpunkte mithilfe des Preisindex für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen entsprechend auf den Wertermittlungsstichtag angepasst:

| Nr.               | €/m <sup>2</sup>             | Index<br>(Ausgangswert: 135,2) | €/m <sup>2</sup><br>angepasst | Kaufpreis<br>angepasst |
|-------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1                 | 3.375 €/m <sup>2</sup>       | 145,8                          | 2.828 €/m <sup>2</sup>        | 415.737 €              |
| 2                 | 2.395 €/m <sup>2</sup>       | 145,8                          | 3.111 €/m <sup>2</sup>        | 388.825 €              |
| 3                 | 1.536 €/m <sup>2</sup>       | 133,0                          | 3.539 €/m <sup>2</sup>        | 414.038 €              |
| 4                 | 2.013 €/m <sup>2</sup>       | 129,3                          | 2.616 €/m <sup>2</sup>        | 261.601 €              |
| 5                 | 2.395 €/m <sup>2</sup>       | 129,3                          | 2.026 €/m <sup>2</sup>        | 287.761 €              |
| 6                 | 1.536 €/m <sup>2</sup>       | 130,3                          | 2.400 €/m <sup>2</sup>        | 285.553 €              |
| 7                 | 2.013 €/m <sup>2</sup>       | 131,7                          | 3.127 €/m <sup>2</sup>        | 359.567 €              |
| 8                 | 2.316 €/m <sup>2</sup>       | 133,5                          | 2.715 €/m <sup>2</sup>        | 380.056 €              |
| <b>Mittelwert</b> | <b>2.793 €/m<sup>2</sup></b> |                                | <b>2.795 €/m<sup>2</sup></b>  | <b>349.142 €</b>       |

Die sich für das Bewertungsobjekt ergebende Kennzahl (2.606 €/m<sup>2</sup>) liegt lediglich rund 7 % unterhalb der Mittelwerte vorstehender Auswertung, was schlüssig ist. Dass sich wegen der gegenständlich einfachen und deutlich immissionsbelasteten Lage kein geringerer Wert ergeben hat, ist auf das größere Grundstück (391 m<sup>2</sup> zu durchschnittlich 277 m<sup>2</sup>) und den Modernisierungsstand der aufstehenden Bebauung zurückzuführen.

Gleichermaßen ordnet sich der absolute Verkehrswert, mit rund 317.000 €, schlüssig in die Auswertung ein (ca. 9 % unterhalb des Mittelwerts), was erneut plausibel ausfällt.

<sup>15</sup> Teilweise fiktiv, modernisierungsbedingt

---

#### IV.3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück **Breslauer Straße 3, 94036 Passau – Flurstück Nr. 549/5, Gemarkung Haidenhof** wurde zum **Wertermittlungsstichtag 15. Oktober 2025** wie folgt ermittelt:

**317.000 €**

(dreihundertsiebzehntausend Euro)

Vorstehendes Gutachten wurde vom Unterzeichner als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, persönlich bzw. unter seiner Anleitung, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Der Sachverständige hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht.

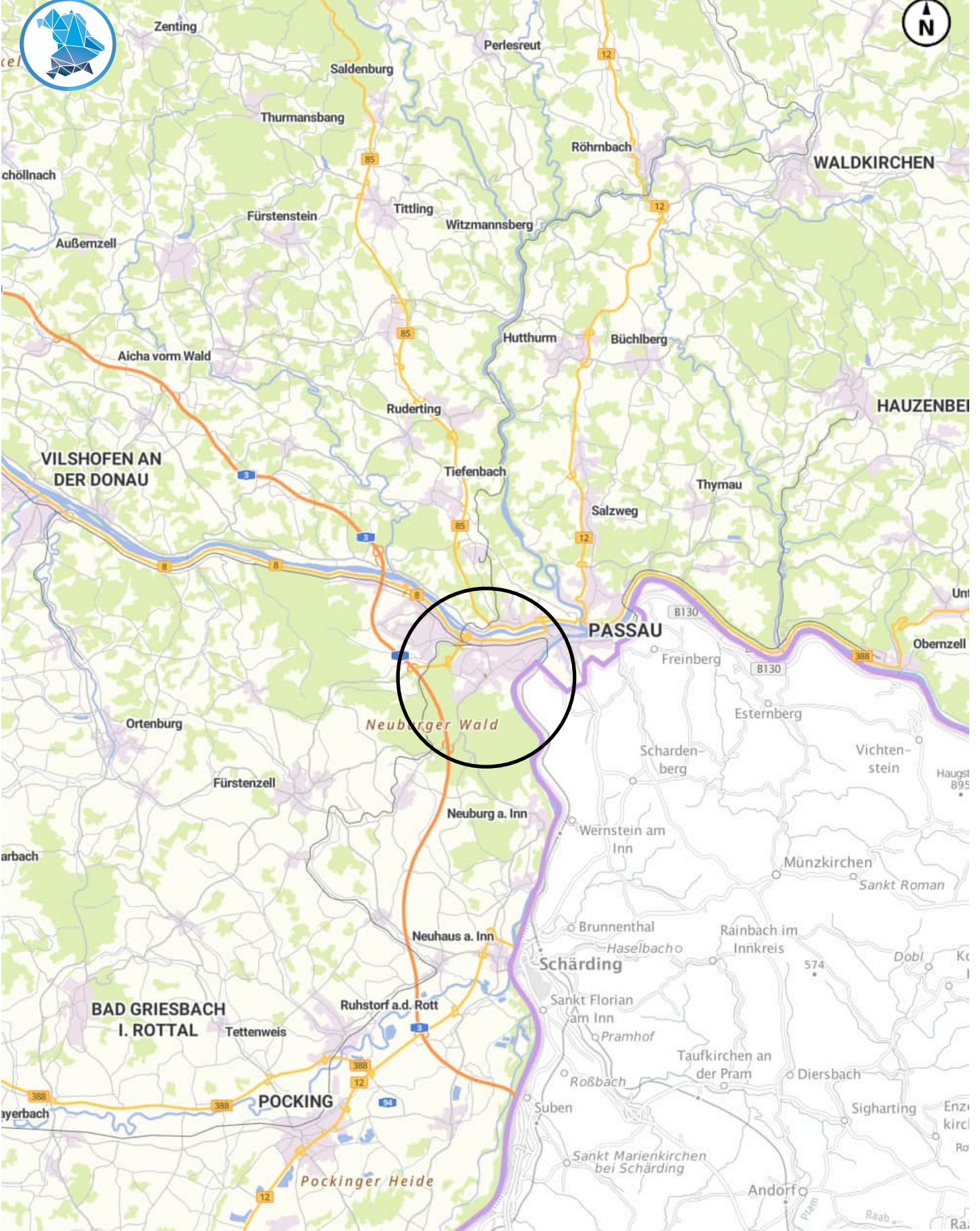
Diese darf nur zweckgebunden verwendet werden, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

 2. Dezember 2025

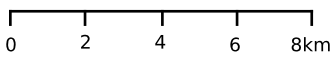


---





Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N

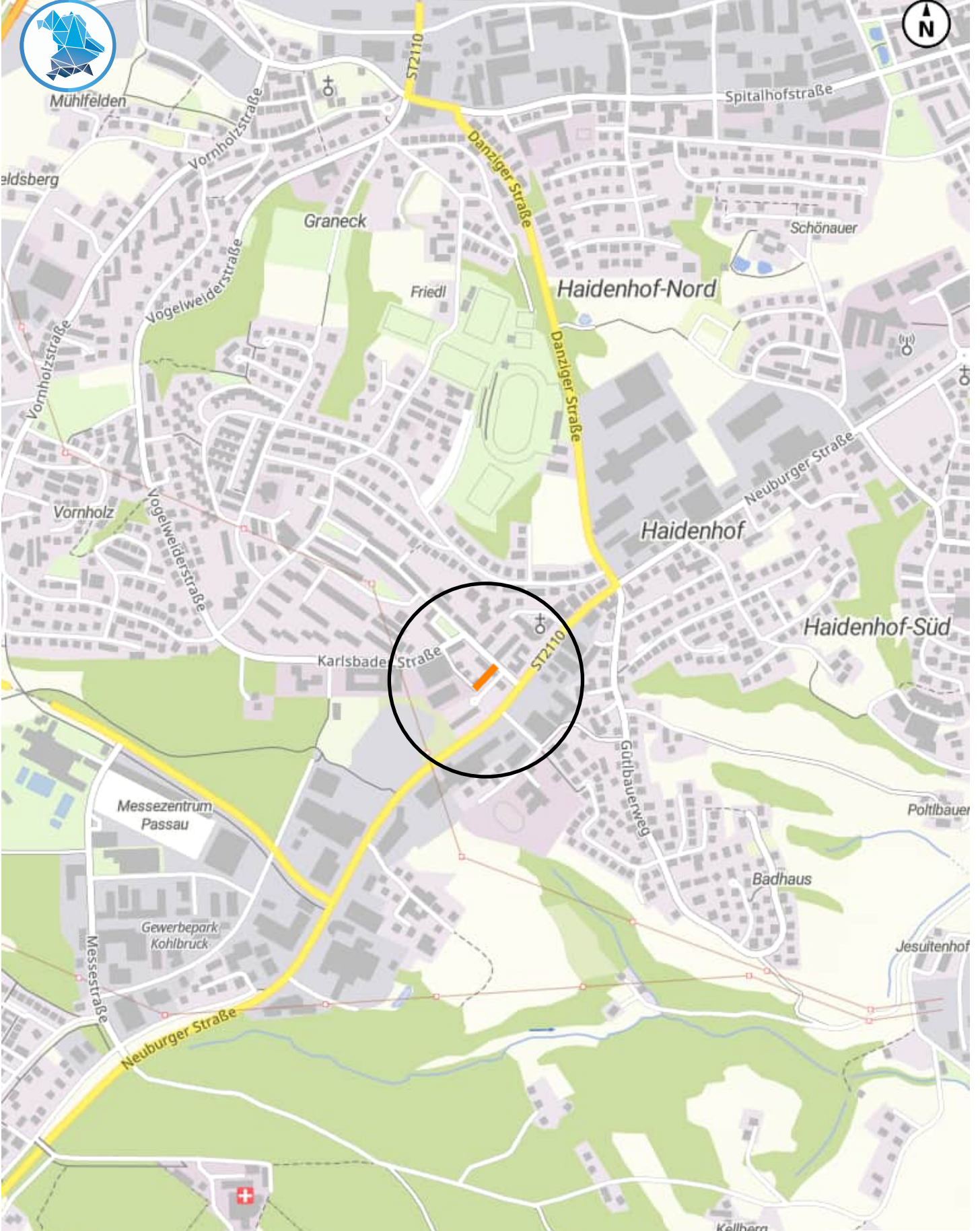


Maßstab 1: 200.000  
Erstellt am 16.09.2025 11:07  
<https://v.bayern.de/J5nbv>

Anlage [1]



Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /  
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N

Maßstab 1: 10.000  
Erstellt am 16.09.2025 11:07  
<https://v.bayern.de/J5nvnv>

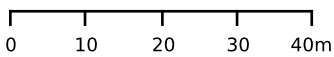
# Anlage [2]



Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /  
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 1.000  
Erstellt am 16.09.2025 11:07  
<https://v.bayern.de/J5nvb>

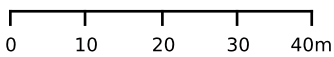
# Anlage [3.1]



Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /  
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



Bezugssystem:  
ETRS89 / UTM 32N

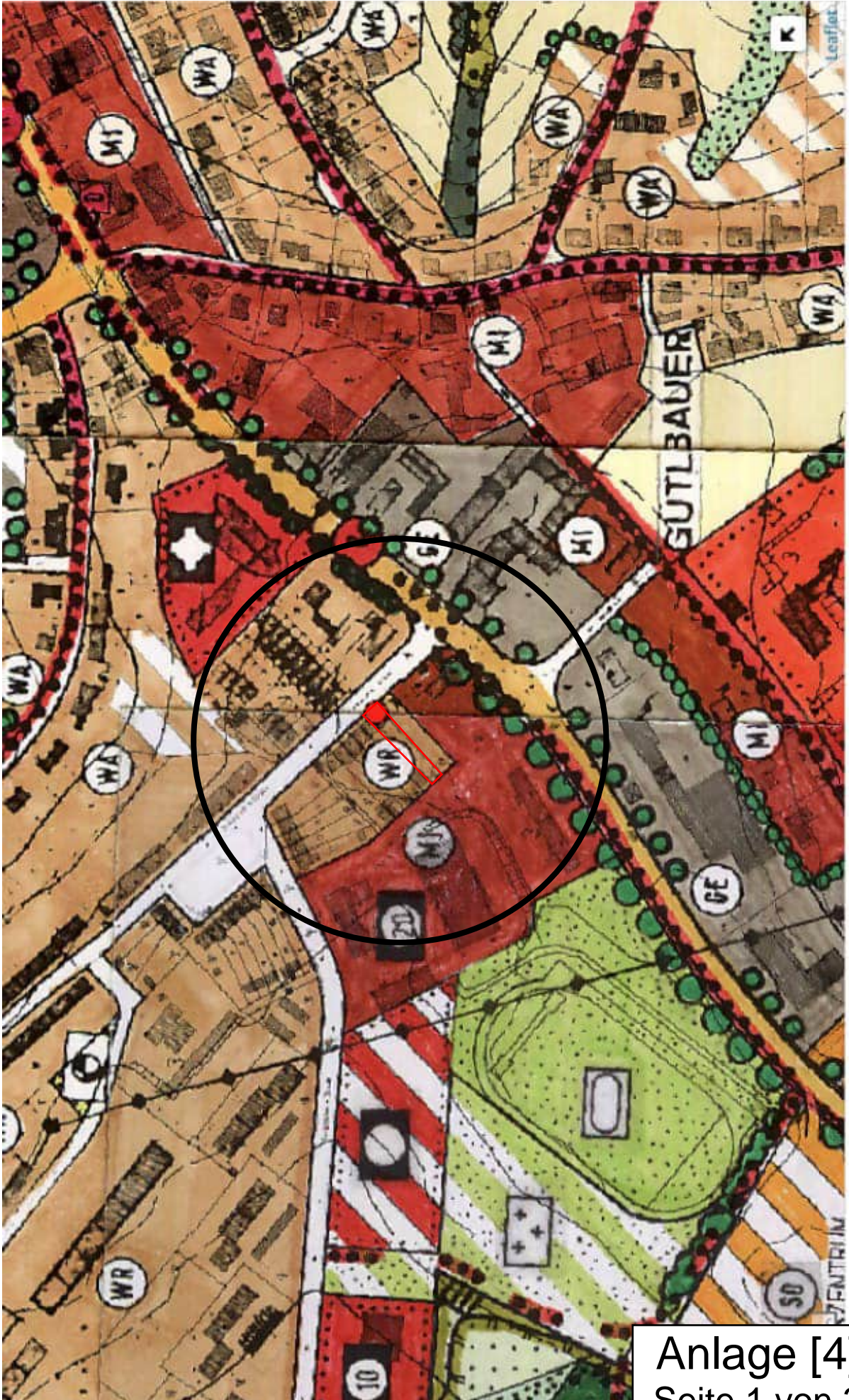


Maßstab 1: 1.000  
Erstellt am 16.09.2025 11:08  
<https://v.bayern.de/8r6t4>

## Anlage [3.2]



Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /  
Geoportals Bayern / BayernAtlas-plus



Anlage [4]  
Seite 1 von 3

# Zeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung

vorhanden geplant

- W** Wohngebiet (13 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (14 BauNVO)
- WB** Besonderes Wohngebiet (14a BauNVO)
- WD** Dorfgebiet (15 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (16 BauNVO)
- KO** Kongressgebiet (17 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet (18 BauNVO)
- GE1** eingegrenztes Gewerbegebiet mit Gliederung nach §1 Abs. 4 und §3 BauNVO
- IN** Industriegebiet (19 BauNVO)
- IN1** eingegrenztes Industriegebiet mit Gliederung nach §1 Abs. 4 und §3 BauNVO
- SO** sonstige Sondergebiete mit Berechnung § 15 (1) BauNVO
- G** Gebäudebestand

## Flächen für den Gemeinbedarf

- S** Schule mit Beschriftung
  - GS Grundschule
  - HS Hörschule
  - THS Teiltagsschule
  - B Berufsschule
  - F Fachschule
  - H Hochschule
  - G Gymnasium
  - S Sonderschule
- K** Kirche und Gebäude für kirchliche Zwecke
- K** Gebäude für soziale Zwecke mit Beschriftung
  - K1 Kindergarten
  - W Wohnheim
  - J Jugendheim
  - A Altersheim
- KH** Krankenhaus und Gebäude für gesundheitliche Zwecke
- M, T, S** Gebäude und Einrichtungen für kulturelle Zwecke mit Beschriftung
  - M Museum
  - S Stadtbibliothek
  - T Theater
- T, TH, H** Gebäude für sportliche Zwecke mit Beschriftung
  - T Tennisplatz
  - SO Saalhalle
  - TH Tennisplatz
  - H Hallenbad
  - M Mehrzweckhalle
- P** Post
- F** Feuerwache

## Radwege

sonstige öffentliche Verwaltungen und Finanzierungen

|    |                   |    |                    |
|----|-------------------|----|--------------------|
| 1  | Art. 29a, Radbahn | 19 | Planart:           |
| 2  | Art. 29a, Radweg  | 20 | Baumaterial        |
| 3  | Art. 29a, Radweg  | 21 | Grünfläche         |
| 4  | Art. 29a, Radweg  | 22 | Grünfläche         |
| 5  | Art. 29a, Radweg  | 23 | Verkehrszeichen    |
| 6  | Art. 29a, Radweg  | 24 | Zufahrt Grünfläche |
| 7  | Art. 29a, Radweg  | 25 | Zufahrt Grünfläche |
| 8  | Art. 29a, Radweg  | 26 | Zufahrt Grünfläche |
| 9  | Art. 29a, Radweg  | 27 | Zufahrt Grünfläche |
| 10 | Art. 29a, Radweg  | 28 | Zufahrt Grünfläche |
| 11 | Art. 29a, Radweg  | 29 | Zufahrt Grünfläche |
| 12 | Art. 29a, Radweg  | 30 | Zufahrt Grünfläche |
| 13 | Art. 29a, Radweg  | 31 | Zufahrt Grünfläche |
| 14 | Art. 29a, Radweg  | 32 | Zufahrt Grünfläche |
| 15 | Art. 29a, Radweg  | 33 | Zufahrt Grünfläche |
| 16 | Art. 29a, Radweg  | 34 | Zufahrt Grünfläche |
| 17 | Art. 29a, Radweg  | 35 | Zufahrt Grünfläche |
| 18 | Art. 29a, Radweg  | 36 | Zufahrt Grünfläche |

## überörtl. Verkehr und örtliche Hauptverkehrswege

- A** Aufzufahrt mit 40 m Anbauverbot und 100 m Radfahrverbotszone
- R, ST, PAS** Hauptverkehrsstraße mit Beschriftung
  - R Bundesstraße
  - ST Staatsstraße
  - PAS Kreisstraße

- F** Fuß- bzw. Wanderwege
- R** Radwege bzw. kann Fuß u. Radwege
- P** öffentliche Parkplätze
- P** private Parkplätze
- EBR, SBR, BU** Bahnanlagen mit Beschriftung
  - EBR Eisenbahnlinie
  - SBR Straßenbahnlinie
  - BU Bahnübergang
- M** Fläche für den Luftverkehr: Mährenländerplatz

## Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- T** Trolleybahn
- E** Elektrizitätswerk
- U** Wasserpumpwerk
- W** Wasser mit Beschriftung
- HB** Hochbehälter mit Kraftanlage und Höhe n über NN
- PW** Pumpwerk
- W** Wasserleitung
- L** Wintererleichterung
- G** Gas
- K, A** Abwasser mit Beschriftung
  - K Kläranlage (EBW = Einheitsgeschwindigkeit)
  - A Abwasserpumpwerk

Projekt-Schulungsplan  
 Nr. 117  
 Datum: 07.08.2012  
 Art. 2

## Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen

- N** Elektro-Hochspannungsleitung mit Spannungsangabe
- A, E, G** Unterirdische Leitungen mit Beschriftung
  - A Hauptwasserleitung
  - E elektrische Hochspannungsleitung verestbet
  - G Gasleitung

## Grünflächen

- S** Sportplatz
- S** Sitzplatz
- S** Spielplatz
- F** Freizeit
- D** Dauerklingelgärten
- P** Parkanlage
- Pl** Pläntel
- T** Tennisplatz

## Flächen für die Wasserwirtschaft

- W** Wasserfläche
- T** Teich, Tümpel
- B** Bach, Gräben
- U** Grenze des Überschwemmungsgebietes (§ 32 WHG)
- W** Grenze des Schutzgebietes für die Wassergewinnung
  - W1 erste Schutzzone
  - W2 weitere Schutzzone

## Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

- B, K** Fläche für Aufschüttungen mit Beschriftung
  - B Bauschutt und Baugrub
  - K Voranfertigung für Kies und Sand

## Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

- L** Fläche für die Landwirtschaft
- F** Fläche für die Forstwirtschaft
- O** Obstgarten
- B** Besondere Maßnahmen mit Beschriftung (§ 40, § 41 BayWaldG)
  - B1 Biotop

## Landschaftsschutz und Landschaftspflege

-  **Freizeitsport, Baumgruppen**
  -  **Flur- und Übergangszone, Hecken  
(orts- und landschaftsabhängige  
Bauweise und Gehölzgruppen)**
  -  **Eingrünung von Baugeländen**
  -  **Successionsflächen**
  -  **Flächen mit besonderer Bedeutung für  
Reitwege, Landschafts- und Ortsbild  
(Tanzwiese, Mäulen, Gabel)**
  -  **sonstige von Rettung freizuhaltende Flächen  
wie Spielplätze, Krippen, spezielle Hochflächen,  
gleisfreie Privatgelände usw.**
  -  **Bachelor und -lauf verbessern**
  -  **Aussichtspunkt, Blickbezug**
  -  **Naturschutzgebiet (Art. 7 BayNatSchG)** N
  -  **Landschaftsschutzgebiet (Art. 10 BayNatSchG)** N
  -  **Naturdenkmal mit Nummerierung** N
  -  **geschützter bzw. zu schützender Landschaftsbestandteil  
(Art. 12 BayNatSchG und § 2 Abs. 1 Ziff. 13 BayNatSchG)** N
  -  **Bauort mit Nr. 11: Skulpturenkartierung** R
  -  **Sicherung von Flächen für Ausgleichmaßnahmen**
- ### städtetypische Sanierung und Denkmalschutz
-  **Ensemblebereich**
  -  **Baudenkmal**
  -  **Sanierungsgebiet**
  -  **archaische Zone**
- ### sonstige Planzeichen und Erläuterungen
-  **Stadtgrenze / Geltungsbereich**
  -  **Grenzen mit Höhenangabe**
  -  **Böschung**
  -  **nachträgliche Übernahmen von Planungen  
und Nutzungsregelungen**
  -  **Kennzeichnungen**
  -  **Vermerk einer in Aussicht genommenen Planung  
Schutzgegenstandssetzung oder Unterschutzstellung**
  -  **gewissenschaftlich schutzwürdiges Objekt**

Bayern: ...  
M. Nr. ...  
Eng. E. 12819/2  
Art. ...

## Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan M \* 1:5 000

Stadt Passau Januar 1989  
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

*Jill. ...*  
1989

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom Januar 1989 mit Lösungsbericht hat vom 06.02.1989 bis 30.03.1989 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung wurden im Anhang der Stadt Passau Nr. 2 vom 25.02.89 beschriftet.

Die Stadt Passau hat den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Beschluss vom 27.10.1988 festgestellt.



Passau, den 08.01.1989  
Jill. ...  
Oberbürgermeister

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird gemäß § 4 Abs. 1 BauZG genehmigt. Der Genehmigung liegt der Schreiben vom 30.03.1989 zugrunde.



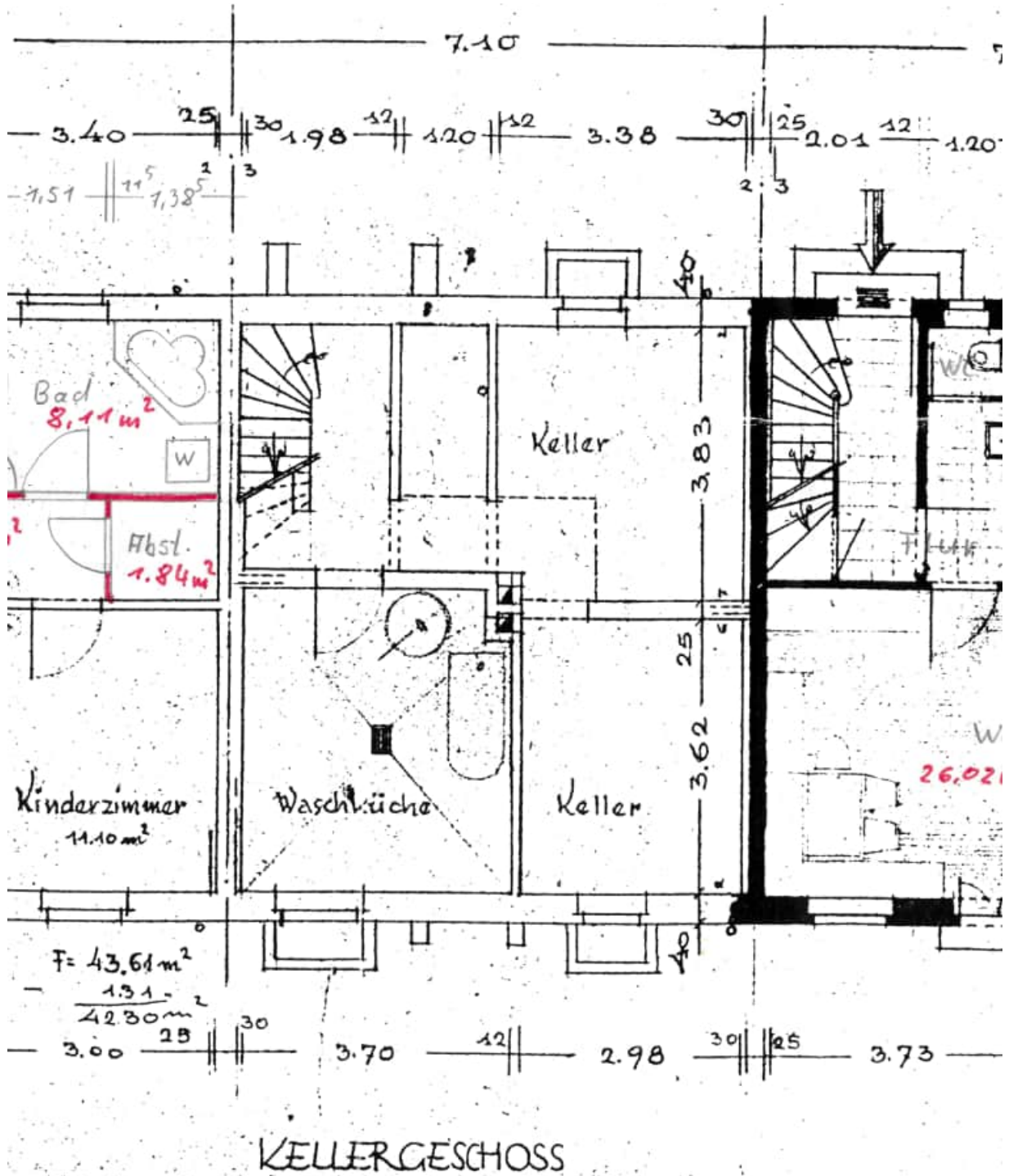
Landau, den 18.2.1989  
Regierung von Niederbayern  
L. A. ...  
Landes-Bezirksleiter

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird gemäß § 4 Abs. 5 BauZG mit dem Tage der Bekanntmachung im Anhang der Stadt Passau Nr. 3 am 06.03.1989 verkündet.

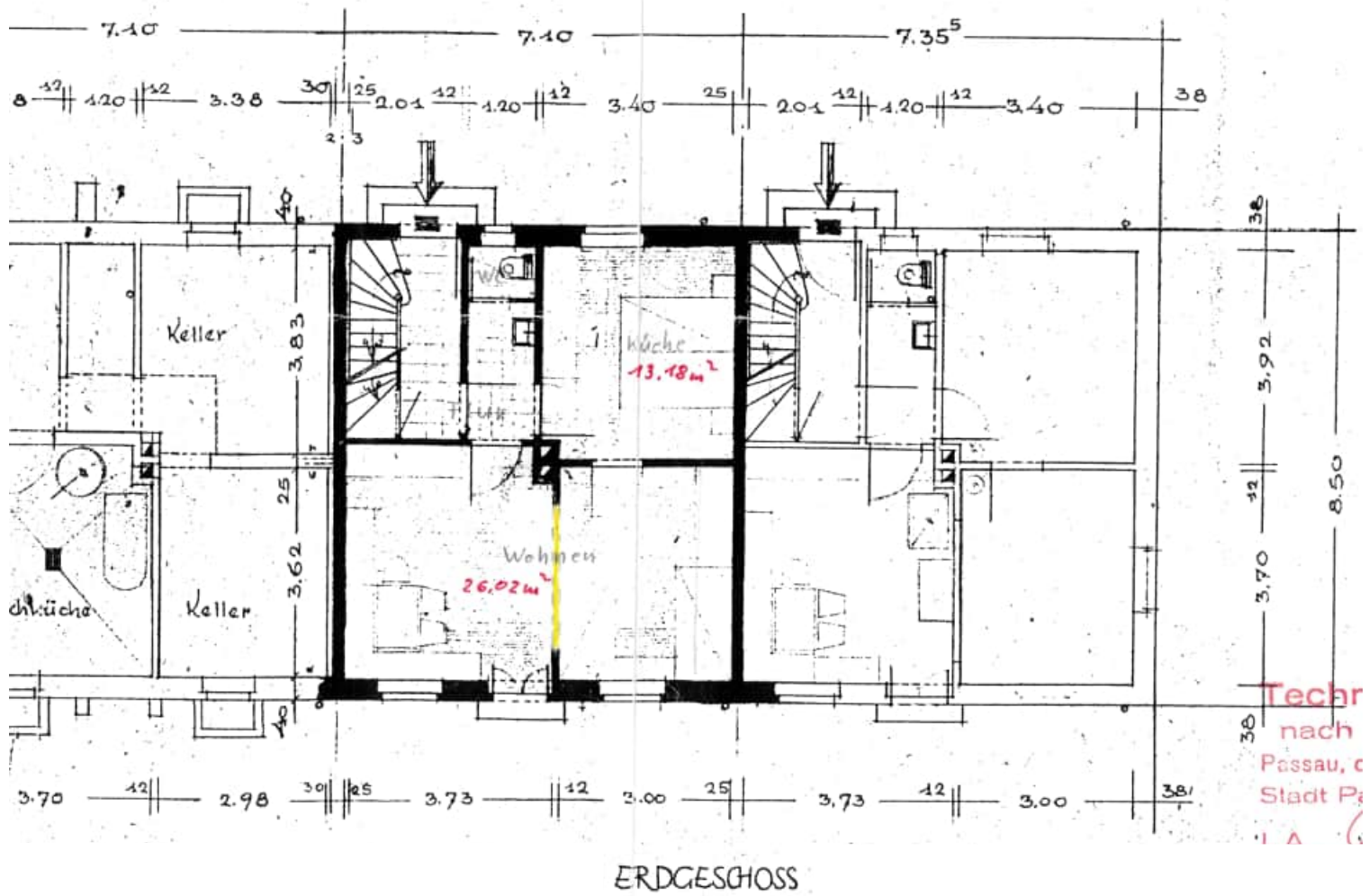
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Erläuterungsbericht liegt mit Wissenserwerb der Bekanntmachung zu jedermanns Einsicht im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht während der Dienststunden bereit.



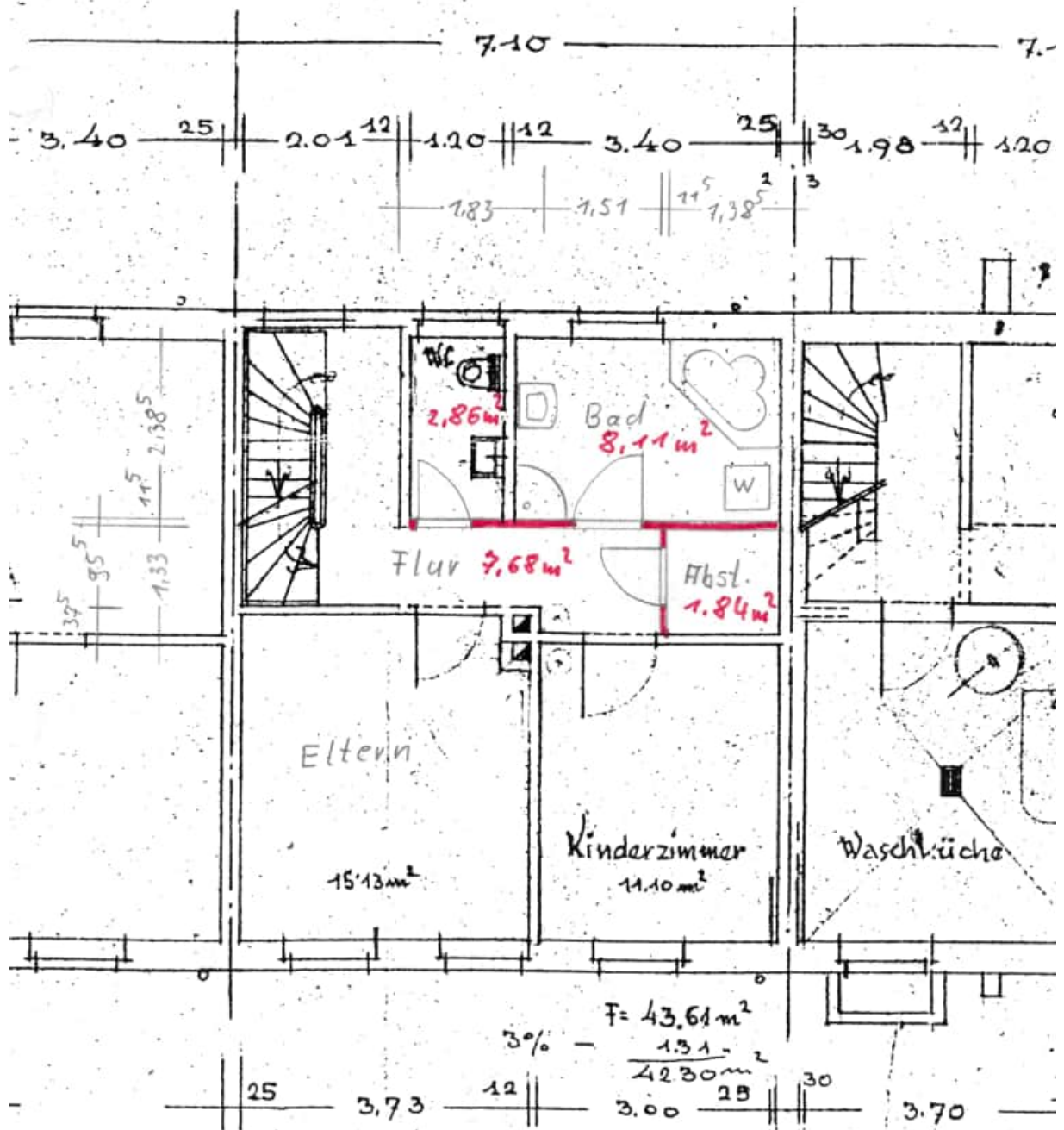
Passau, den 05.03.1989  
Stadt Passau  
Jill. ...  
Oberbürgermeister



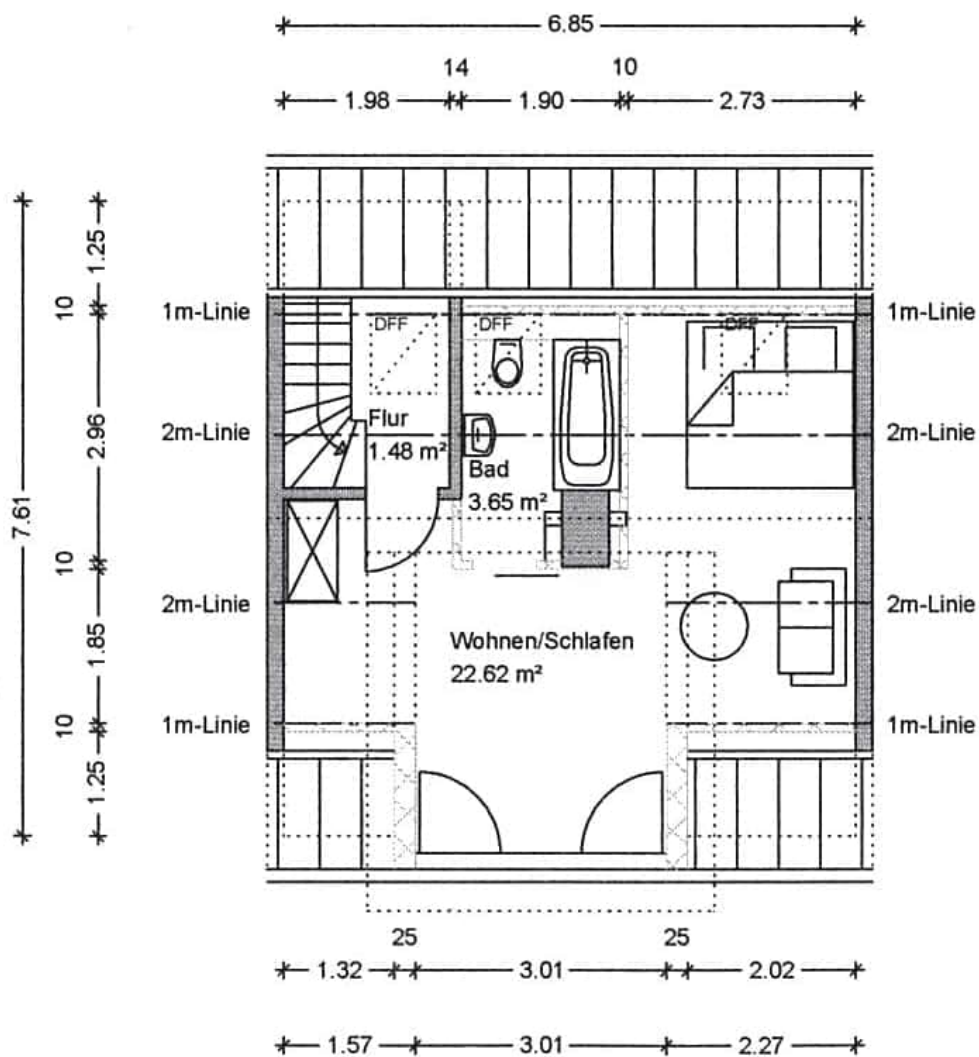
Anlage [5.1]



Anlage [5.2]



1. Obergeschoss

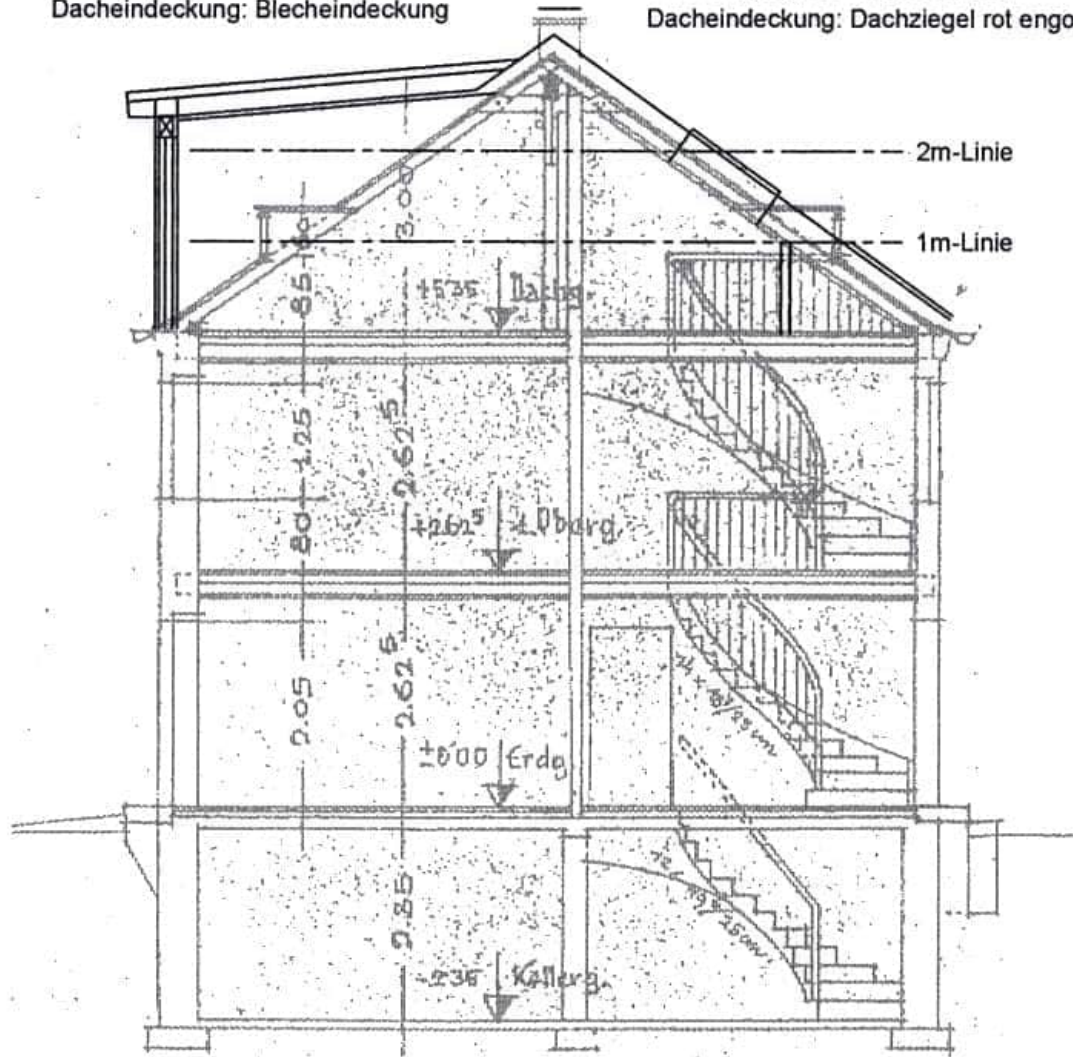


## Grundriss Dachgeschoß

Anlage [5.4]

Gaube: Dachneigung: 5°  
Dacheindeckung: Blecheindeckung

Dachneigung: 35° (vgl. Bestand)  
Dacheindeckung: Dachziegel rot engobiert



## Schnitt

# Anlage [6]

## Brutto-Grundfläche nach DIN 277-1:2005-02 (a und b Flächen)

| <b>Gebäude 1 - Reihenmittelhaus</b>   |           | <b>( Basis: Pläne vom 15.5.61 + 25.1.13 )</b> |         |                             |
|---------------------------------------|-----------|---|---------|-----------------------------|
| Geschossebene                         | Länge     | Breite  | Ansatz  |                             |
| Kellergeschoss                        | 7,100 m x | 8,500 m x                                     | 100 % = | 60,35 m <sup>2</sup>        |
| Erdgeschoss                           | 7,100 m x | 8,500 m x                                     | 100 % = | 60,35 m <sup>2</sup>        |
| 1. Obergeschoss                       | 7,100 m x | 8,500 m x                                     | 100 % = | 60,35 m <sup>2</sup>        |
| Dachgeschoss                          | 6,850 m x | 7,610 m x                                     | 100 % = | 52,13 m <sup>2</sup>        |
| <b>Brutto-Grundfläche - Gebäude 1</b> |           |   |         | <b>233,18 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Gebäude 2 - Garage</b>             |  | <b>( Basis: Bayern Atlas plus )</b> |         |                            |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|---------|----------------------------|
| Geschossebene                         |  |                                     | Ansatz  |                            |
| Erdgeschoss                           |  |                                     | 100 % = | 12,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Brutto-Grundfläche - Gebäude 2</b> |  |                                     |         | <b>12,00 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Gebäude 3 - Abstellraum</b>        |  | <b>( Basis: Bayern Atlas plus )</b> |         |                            |
|---------------------------------------|--|-------------------------------------|---------|----------------------------|
| Geschossebene                         |  |                                     | Ansatz  |                            |
| Erdgeschoss                           |  |                                     | 100 % = | 10,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Brutto-Grundfläche - Gebäude 3</b> |  |                                     |         | <b>10,00 m<sup>2</sup></b> |

|                                   |                             |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Brutto-Grundfläche, gesamt</b> | <b>255,18 m<sup>2</sup></b> |
|-----------------------------------|-----------------------------|

## wertrelevante Geschossfläche nach § 16 ImmoWertV 2021

| <b>Gebäude 1 - Reihenmittelhaus</b>             |           | <b>( Basis: Pläne vom 15.5.61 + 25.1.13 )</b> |         |                             |
|---|-----------|---|---------|-----------------------------|
| Geschossebene                                   | Länge     | Breite  | Ansatz  |                             |
| Kellergeschoss                                  | 7,100 m x | 8,500 m x                                     | 0 % =   | 0,00 m <sup>2</sup>         |
| Erdgeschoss                                     | 7,100 m x | 8,500 m x                                     | 100 % = | 60,35 m <sup>2</sup>        |
| 1. Obergeschoss                                 | 7,100 m x | 8,500 m x                                     | 100 % = | 60,35 m <sup>2</sup>        |
| Dachgeschoss                                    | 6,850 m x | 7,610 m x                                     | 75 % =  | 39,10 m <sup>2</sup>        |
| <b>wertrelevante Geschossfläche - Gebäude 1</b> |           |   |         | <b>159,80 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Gebäude 2 - Garage</b>                       |            | <b>( Basis: Bayern Atlas plus )</b> |        |                           |
|---|------------|-------------------------------------|--------|---------------------------|
| Geschossebene                                   | Länge      | Breite                              | Ansatz |                           |
| Erdgeschoss                                     | 12,000 m x | 1,000 m x                           | 0 % =  | 0,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>wertrelevante Geschossfläche - Gebäude 2</b> |            |                                     |        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |

| <b>Gebäude 3 - Abstellraum</b>                  |            | <b>( Basis: Bayern Atlas plus )</b> |        |                           |
|---|------------|-------------------------------------|--------|---------------------------|
| Geschossebene                                   | Länge      | Breite                              | Ansatz |                           |
| Erdgeschoss                                     | 10,000 m x | 1,000 m x                           | 0 % =  | 0,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>wertrelevante Geschossfläche - Gebäude 3</b> |            |                                     |        | <b>0,00 m<sup>2</sup></b> |

|                               |  |                         |                      |                             |
|-------------------------------|--|-------------------------|----------------------|-----------------------------|
| <b>Geschossfläche, gesamt</b> |  |                         |                      | <b>159,80 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Geschossflächenzahl:</b>   |  | Geschossfläche          | Grundstück           |                             |
|                               |  | 159,80 m <sup>2</sup> / | 391 m <sup>2</sup> = | <b>0,41</b>                 |

# Anlage [6]

| <b>Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung</b>                               |            |         |         |  |
|--|------------|---------|---------|--|
| <b>Gebäude 1 - Reihenmittelhaus ( Basis: Pläne vom 15.5.61 + 25.1.13 )</b> |            |         |         |  |
| Geschossebene / Einheit / Raum   | Länge      | Breite  | Ansatz  |  |
| <b>Erdgeschoss</b>   | Putzabzug: | Auswahl | =       | 0,00 m <sup>2</sup> <b>47,13 m<sup>2</sup></b> |
| Flur   |            |         | 100 % = | 6,85 m <sup>2</sup>                            |
| WC   |            |         | 100 % = | 1,08 m <sup>2</sup>                            |
| Küche  |            |         | 100 % = | 13,18 m <sup>2</sup>                           |
| Wohnen / Essen   |            |         | 100 % = | 26,02 m <sup>2</sup>                           |
| <b>1. Obergeschoss</b>   | Putzabzug: | Auswahl | =       | 0,00 m <sup>2</sup> <b>46,72 m<sup>2</sup></b> |
| Flur   |            |         | 100 % = | 7,68 m <sup>2</sup>                            |
| WC   |            |         | 100 % = | 2,86 m <sup>2</sup>                            |
| Bad  |            |         | 100 % = | 8,11 m <sup>2</sup>                            |
| Abstellraum  |            |         | 100 % = | 1,84 m <sup>2</sup>                            |
| Kinderzimmer 1   |            |         | 100 % = | 11,10 m <sup>2</sup>                           |
| Eltern   |            |         | 100 % = | 15,13 m <sup>2</sup>                           |
| <b>Dachgeschoss</b>  | Putzabzug: | Auswahl | =       | 0,00 m <sup>2</sup> <b>27,75 m<sup>2</sup></b> |
| Flur   |            |         | 100 % = | 1,48 m <sup>2</sup>                            |
| Bad  |            |         | 100 % = | 3,65 m <sup>2</sup>                            |
| Wohnen / Schlafen  |            |         | 100 % = | 22,62 m <sup>2</sup>                           |
| <b>Wohnfläche - Gebäude 1, gesamt</b>                                      |            |         |         | <b>121,60 m<sup>2</sup></b>                    |

Aufnahmen vom 15.10.2025

# Anlage [7]



Reihenmittelhaus  
Nordostansicht



Reihenmittelhaus  
Nordostansicht



Reihenmittelhaus  
Südwestansicht



Reihenmittelhaus  
Kellergeschoss  
Kellertreppe



Reihenmittelhaus  
Kellergeschoss  
Flur



Reihenmittelhaus  
Kellergeschoss  
Keller



Aufnahmen vom 15.10.2025

# Anlage [7]



Reihenmittelhaus  
Kellergeschoss  
Keller



Reihenmittelhaus  
Kellergeschoss  
Keller



Reihenmittelhaus  
Kellergeschoss  
Heizung



Reihenmittelhaus  
Erdgeschoss  
Flur



Reihenmittelhaus  
Erdgeschoss  
WC



Reihenmittelhaus  
Erdgeschoss  
Küche



Aufnahmen vom 15.10.2025

# Anlage [7]



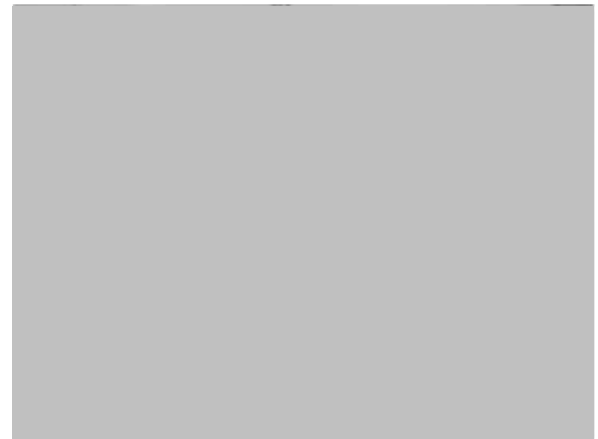
Reihenmittelhaus  
Erdgeschoss  
Wohnen



Reihenmittelhaus  
1. Obergeschoss  
Flur / Treppenhaus



Reihenmittelhaus  
1. Obergeschoss  
Flur



Reihenmittelhaus  
1. Obergeschoss  
Bad



Reihenmittelhaus  
1. Obergeschoss  
Zimmer  
(im Plan: Bad)



Reihenmittelhaus  
1. Obergeschoss  
Kinderzimmer



Aufnahmen vom 15.10.2025

# Anlage [7]



Reihenmittelhaus  
1. Obergeschoss  
Eltern



Reihenmittelhaus  
Dachgeschoss  
Flur / Treppenhaus



Reihenmittelhaus  
Dachgeschoss  
Wohnen / Schlafen



Reihenmittelhaus  
Dachgeschoss  
Bad



Reihenmittelhaus  
Dachgeschoss  
Schlafen



Reihenmittelhaus  
Dachgeschoss  
Abseite





Terrasse mit Blick  
auf Garten im Südwesten



Garten mit Blick  
auf Haus im Nordosten



Zugang neben Garage  
zu Garten



Garagen  
Südwestansicht



Garage 1



Garage 2