



B. Eng. Felix Knödseder
Wirtschaftsingenieur

✉ kontakt@fk-sachverstaendiger.de
• fk-sachverstaendiger.de
☎ 0851/75663894
📍 Brunecker Str. 6, 94036 Passau

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

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

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

Gutachten

Aktenzeichen 804 K 31/25

Ermittlung des Verkehrswertes (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
unbebauten Grundstückes Flurnummer 167 der Gemarkung Ruderting,
im Bereich Birnbaumacker, 94161 Ruderting

Verkehrswert (Marktwert)

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 30.09.2025

20.000,00 €

Dieses Gutachten umfasst einschl. Deckblatt und Anlagen 21 Seiten.

Es wurde in 4 Fertigungen, davon eine Ausfertigung für den Auftragnehmer sowie
einer zusätzlichen digitalen Ausfertigung erstellt.

pdf-Fertigung

Gutachten vom 09.10.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundlagen	3
1.1 Allgemeine Angaben	
1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung	
1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur	
1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen	
1.5 Ortsbesichtigung	
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchstand	
2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten	
2.3 Baulasten	
2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände	
2.5 Vermietung und Verpachtung	
2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität	
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Makrolage	
3.2 Mikrolage	
3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse	
3.4 Erschließung	
3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklung	
4. Verkehrswertermittlung	11
4.1 Auswahl des Verfahrens	
4.2 Ermittlung des Bodenwertes	
4.3 Verkehrswert	
Anlagen	17
Anlage 1: Generalkarte	
Anlage 2: Ortsplan	
Anlage 3: Flurkarte	
Anlage 4: Luftbild	
Anlage 5: Digitale Bildaufnahmen	

1. Grundlagen

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Passau Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schustergasse 4, 94032 Passau
Zweck der Wert- ermittlung	<u>Teilungsversteigerungsverfahren</u> Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert zu schätzen (zur Festsetzung des Grundbesitzes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG).
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) nach § 194 BauGB des nachstehend näher beschriebenen Bewertungsobjektes im fiktiv lastenfreien Zustand.
Beschluss vom	09.07.2025.
Konkretisierung des Bewertungsobjektes	Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das unbebaute, landwirtschaftliche Grundstück (Grünlandfläche) Flurnummer 167 der Gemarkung Ruderting, im Bereich Birnbaumacker, 94161 Ruderting. Das Grundstück befindet sich östlich der Wohnhäuser Matthias-Koller-Str. 21-25. Nicht miterfasst wird vorhandenes Zubehör des Grundstückes i. S. des § 97 BGB.
Wertermittlungstichtag	30.09.2025
Qualitätstichtag	30.09.2025

1.2 Voraussetzungen der Wertermittlung

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

1.3 Verwendete Informationsquellen und Fachliteratur

Baugesetzbuch	BauGB - § 192 ff (Erster Teil – Wertermittlung) 56. Auflage 2024
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. Auflage 2022, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH

1.4 Zugrunde gelegte, objektbezogene Unterlagen

Vom AG Passau	<ul style="list-style-type: none">- Beschluss des Amtsgericht Passau vom 09.07.2025- Grundbuchauszug – Ausdruck vom 22.04.2025- Auszug aus dem Liegenschaftskataster erstellt am 08.05.2025
Recherchen	<ul style="list-style-type: none">- Bei der Gemeinde Ruderting – Bauamt- Beim Kreisbaumeister des Landkreises Passau- Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Passau
Vom Unterzeichner	<ul style="list-style-type: none">- Eigenes Archiv- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

1.5 Ortsbesichtigung

Datum	30.09.2025.
Teilnehmer	Der Sachverständige.
Inaugenscheinnahme	Das zu bewertende Grundstück konnte einwandfrei besichtigt werden.
Aufnahmen	Die anlässlich der Ortsbesichtigung gemachten, digitalen Aufnahmen (3 Stück) sind diesem Gutachten beigegeben.

2. Rechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Passau.

2.1 Grundbuchstand (nur auszugsweise)

Grundbuch von Ruderting, Blatt 1742

Bestandsverzeichnis

Bezeichnung der Grundstücke u. der mit dem Eigentum verbundenen Rechte

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Fl. Nr.</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe (m²)</u>
27	167	Birnbaumacker, Landwirtschaftsfläche	4.182

Anmerkung zur Zweiten und Dritten Abteilung

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

2.2 Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige Lasten und Rechte sind dem Unterzeichner nicht bekannt; es wurden auch diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.3 Baulasten

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

2.4 Berücksichtigung sonstiger Umstände

Gemäß Abfrage des UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt vom 06.10.2025 befindet sich das Grundstück nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche.

2.5 Vermietung und Verpachtung

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

2.6 Planungsrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Außenbereich. Bauerwartung ist zum Stichtag nicht gegeben. Das Grundstück ist nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV als Fläche der Land- und Forstwirtschaft einzustufen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Ruderting im südlichen Bayerischen Wald.

Gebietslage	Bayern
Regierungsbezirk	Niederbayern
Landkreis	Passau
Einwohner	3.063 (Stand 31.12.2024)
Infrastruktur	In Ruderting befinden sich diverse Einrichtungen für den täglichen Bedarf wie u. a. Supermarkt, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Banken, Kindergarten, Grundschule, Restaurants, Café und Bäckerei, Tankstelle, etc. Eine Realschule befindet sich im ca. 11 km entfernt gelegenen Markt Tittling. Sämtliche weitere infrastrukturelle Einrichtungen (weiterführende Schulen, Universität, Klinikum etc.) sind in der ca. 13 km entfernten Dreiflüssestadt Passau eingerichtet.
Überörtliche Verkehrs- anbindung	Die Gemeinde Ruderting ist über die Bundesstraße B85, die südwestlich des Gemeindezentrums vorbeiführt, gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Der Anschluss an die ca. 11 km entfernte Bundesautobahn A3 (Passau-Nord) ist als durchschnittlich einzustufen. Der Flughafen München ist ca. 150 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich ca. 800 Meter nördlich des Gemeindezentrums.

Örtliche Verkehrs- verhältnisse	Matthias-Koller-Straße (Ortsstraße) führt östlich am benachbarten Grundstück vorbei.
------------------------------------	--

Umgebungsbebauung Östlich des Grundstücks befinden sich einzelne Einfamilienhäuser in offener Bauweise, nördlich, südlich und westlichen grenzen Landwirtschaftsflächen an.

Immissionen Unregelmäßig.

Lagebeurteilung Durchschnittliche Lage für ein landwirtschaftliches Grundstück der vorliegenden Art.

3.3 Grundstücksbeschaffenheit, Bebauung, Grenzverhältnisse

Grundstücksgröße 4.182 m².

Höhe ca. 413 m ü. NN.

Zuschnitt L-Förmig.

Art der Bebauung Unbebaut.

Topografie Das Grundstück fällt nach Nordwesten ab.















Bodenbeschaffenheit/
Altlasten Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand des Auftrages dieses Gutachtens. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine besonderen, wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontamination, vorliegen. Ein begründeter Verdacht auf relevante, schädliche Verunreinigungen (Altlasten) besteht nicht.

3.4 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über zwei Feldwege (nördlich Fl. Nr. 1603 bzw. südlich Fl. Nr. 173) die sich nach fernmündlicher Auskunft des Bauamts beide im Eigentum der Gemeinde Ruderting befinden. Folglich wird davon ausgegangen, dass die Erschließung gesichert ist.

3.5 Strukturdaten/Demographische Entwicklungen

Strukturdaten für den Landkreis Passau

Bevölkerung & Fläche		
Fläche	1.530,09 km²	
Einwohner (31.12.2023)	197.863	
Bevölkerungsvorausberechnung (2022 bis 2042)	+4,7 %	
Arbeitsmarkt & Bildung		
Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2023)	3,2 %	
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.09.2023)	63.740	
▪ Verarbeitendes Gewerbe	18.002	
▪ Baugewerbe	6.766	
▪ Handel	9.633	
▪ Gastgewerbe	3.816	
▪ Verkehr & Lagerei	3.255	
▪ Sonstige Dienstleister	20.598	
Einpendler (30.06.2023)	16.743	
Auspendler (30.06.2023)	34.745	
IHK-Auszubildende (31.12.2023)	1.472	
▪ Neueintragungen	593	
Einkommen, BIP & Bruttowertschöpfung		
Verfügbares Einkommen je Einwohner 2022	25.494 EUR	
Kaufkraft 2024 (Index Deutschland=100)	95,9	
Bruttoinlandsprodukt 2022	7.039 Mio. EUR	
Bruttowertschöpfung 2022	6.373 Mio. EUR	
▪ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	195 Mio. EUR	
▪ Produzierendes Gewerbe	2.554 Mio. EUR	
▪ Dienstleistungen	3.624 Mio. EUR	
Unternehmen & Gewerbeanzeigen 2023		
IHK-Mitgliedsunternehmen	15.484	
Gewerbeanmeldungen	1.798	
Unternehmensinsolvenzen	18	
Verarbeitendes Gewerbe 2023		
Betriebe	180	
Umsatz (in 1.000)	3.673.644 EUR	
Exportquote	40,1 %	

Stand: Dezember 2024; Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, Agentur für Arbeit, IHK Niederbayern, MB Research
 Die Pfeile symbolisieren die Veränderung zum Vorjahreszeitraum. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit kann nicht übernommen werden.
 Weiterführende Strukturdaten finden Sie auf unserer Homepage: www.ihk-niederbayern.de/strukturdaten

Die wichtigsten Strukturdaten für den Landkreis Passau können aus der eingefügten Übersicht (Auszug aus Strukturdaten Stand Dezember 2024, IHK Niederbayern) bzw. dem Internet entnommen werden.

4. Verkehrswertermittlung

4.1 Auswahl des Verfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

4.1.1 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens (§ 24 ImmoWertV)

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

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

4.1.2 Allgemeines zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV)

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

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

4.1.3 Grundlagen des Ertragswertverfahrens (§ 27 ImmoWertV)

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

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

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

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

4.1.4 Grundlagen des Sachwertverfahrens (§ 35 ImmoWertV)

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

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

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

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

4.1.5 Gewähltes Verfahren

Unter Berücksichtigung der gegebenen Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass zur Wertermittlung von Objekten der vorliegenden Art grundsätzlich das direkte Vergleichswertverfahren anzuwenden ist, das den Markt unmittelbar widerspiegelt. Da zum Stichtag **keine ausreichende Anzahl an hinreichend geeigneten, aktuellen Vergleichspreisen vorliegt**, wird **der Verkehrswert aus dem mittelbaren Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwert) abgeleitet**.

4.2 Ermittlung des Bodenwertes

4.2.1 Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)

In der aktuellen Bodenrichtwertkarte des Landkreises Passau mit Stand 01.01.2024, herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Passau ist für die gegenständliche Bodenrichtwertzone ein Bodenrichtwert von 6,00 €/m² beitragsfrei für Landwirtschaftsflächen ausgewiesen.

4.2.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert

Anpassung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag

Eine Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwerterhebung 01.01.2024 und dem Wertermittlungstichtag 30.09.2025 ist nach Einschätzung des Unterzeichners nicht eingetreten, sodass an dieser Stelle keine Anpassung erforderlich ist.

Grundstücksgröße/Zuschnitt

Das gegenständliche Grundstück mit einer Grundstücksfläche von 4.182 m² ist für eine Landwirtschaftsfläche als eher klein einzustufen. Allgemein gilt im landwirtschaftlichen Bereich schon im Hinblick auf die Mechanisierung, dass größere Grundstücke zumeist auch zu höheren Kaufpreisen gehandelt werden (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, S. 591). Im Grundstücksmarktbericht 2023 wurden letztmals die Kaufpreise von Grünlandflächen ausgewertet. Die mittlere Grundstücksgröße der ausgewerteten Stichprobe (52 Verkäufe) betrug im gesamten Landkreis Passau 11.372 m². Auch der Grundstückszuschnitt mit einer ca. 66 Meter langen und lediglich 10 Meter breiten Teilfläche im südlichen Bereich ist als nachteilig einzustufen. Wegen der im Vergleich zum Durchschnittsgrundstück deutlich kleineren Grundstücksfläche und des nachteiligen Zuschnitts der südlichen Teilfläche erfolgt nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 10 %, somit: $6,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 =$ 5,40 €/m²

Nutzung

Bei dem als Ausgangswert herangezogenen Bodenrichtwert, handelt es sich um einen Durchschnittswert für Grünland- und Ackerlandfläche. Separate Bodenrichtwerte für die jeweilige Nutzungsart werden vom zuständigen Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Die durchschnittlichen Bodenpreise von Ackerlandflächen liegen im Allgemeinen deutlich über denen der Grünlandflächen, was auch der zuständige Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht 2023 so festgestellt hat. Für die Nutzungsart (Grünlandfläche) erscheint an dieser Stelle ein Abschlag erforderlich, der sachverständig, unter Berücksichtigung der Ortsnähe mit 12 % in Ansatz gebracht wird:

$5,40 \text{ €/m}^2 \times 0,88 =$ rd. 4,75 €/m²

Weitere Anpassungen sind nicht erforderlich. Der **objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert** wird mit **4,75 €/m²** in Ansatz gebracht.

4.2.3 Ergebnis Bodenwert

$4.182 \text{ m}^2 \times 4,75 \text{ €/m}^2 =$ 19.865,00 €

4.3 Verkehrswert

4.3.1 Verkehrswertdefinition

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

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

4.3.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

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

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

Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert somit 19.865,00 €

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

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

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

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

An dieser Stelle sind keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.3.4 Ableitung Verkehrswert

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

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert (s. Ziffer 4.3.2) 19.865,00 €

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

Vergleichs-/Bodenwert (entspricht dem Verkehrswert) 19.865,00 €
rd. 20.000,00 €

Plausibilisierung:

Beim Gutachterausschuss des Landkreises Passau konnte ein vergleichbarer Verkauf aus der Gemarkung Ruderting aus November 2024 in Erfahrung gebracht werden. Hierbei wurden im Rahmen einer Beurkundung zwei aneinandergrenzende Grundstücke mit einer Gesamtfläche von knapp unter 3.000 m² zu einem Quadratmeterpreis von rd. 4,00 € verkauft. Der vom Gutachterausschuss angegebene Bodenrichtwert liegt hier ebenfalls bei 6,00 €/m². Das Vergleichsobjekt ist in Bezug auf die Grundstücksgröße, den Grundstückszuschnitt und auch die Lage als etwas nachteiliger einzustufen, sodass der ermittelte Vergleichswert i. H. v. rd. 4,75 €/m² plausibel erscheint.

Der Verkehrswert des Grundstücks Flurnummer 167 der Gemarkung Ruderting, im Bereich Birnbaumacker, 94161 Ruderting wird zum Wertermittlungstichtag 30.09.2025 gerundet mit

20.000,00 €

in Worten: **zwanzigtausend Euro**

festgestellt.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, nach örtlicher Besichtigung des Wertobjektes am 30.09.2025 erstellt habe. Die Ermittlungen wurden abgeschlossen am 09.10.2025.

Passau, 09.10.2025

Der Sachverständige

Felix Knödlseider, B. Eng.

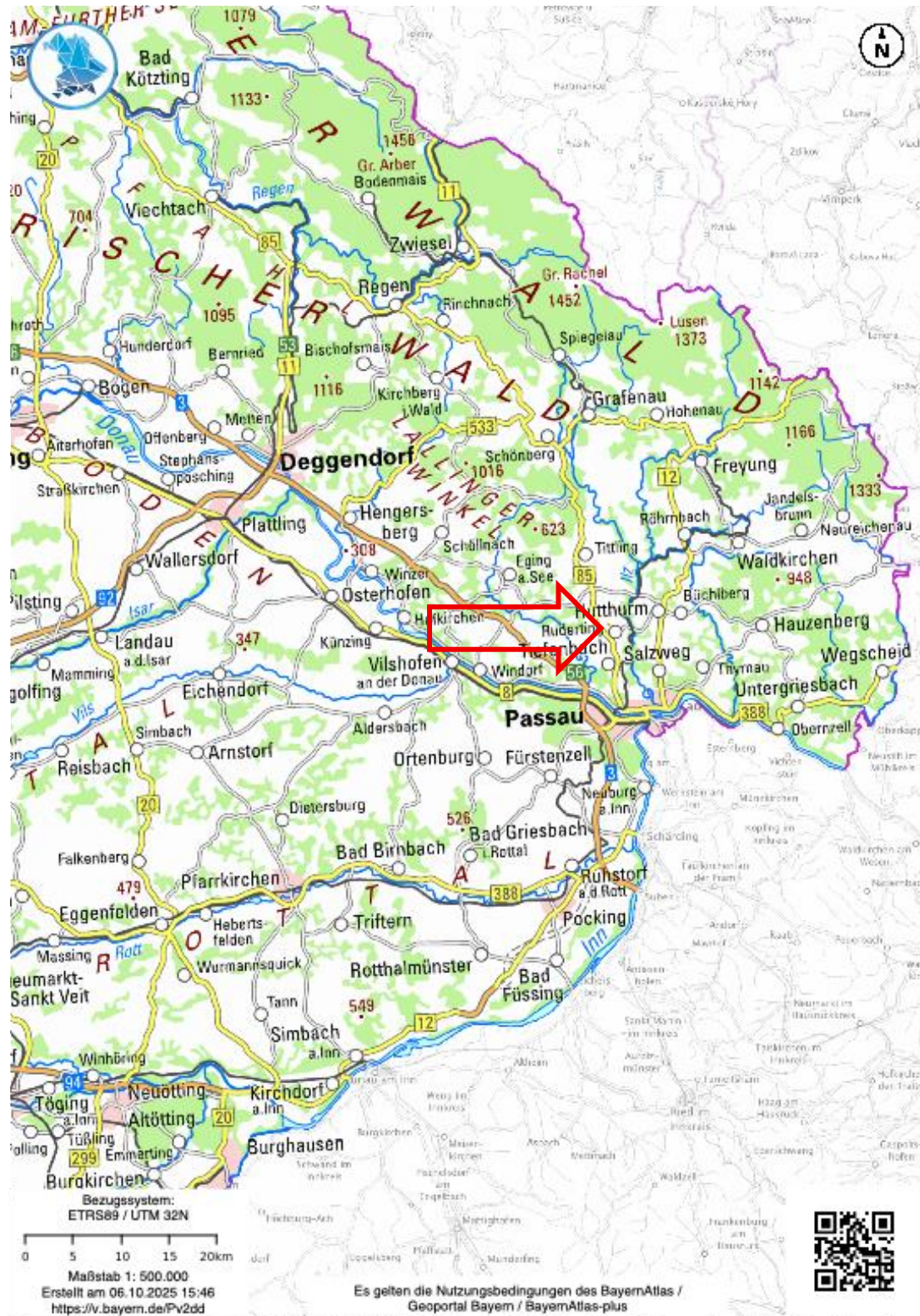
Vorstehendes Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.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

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

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

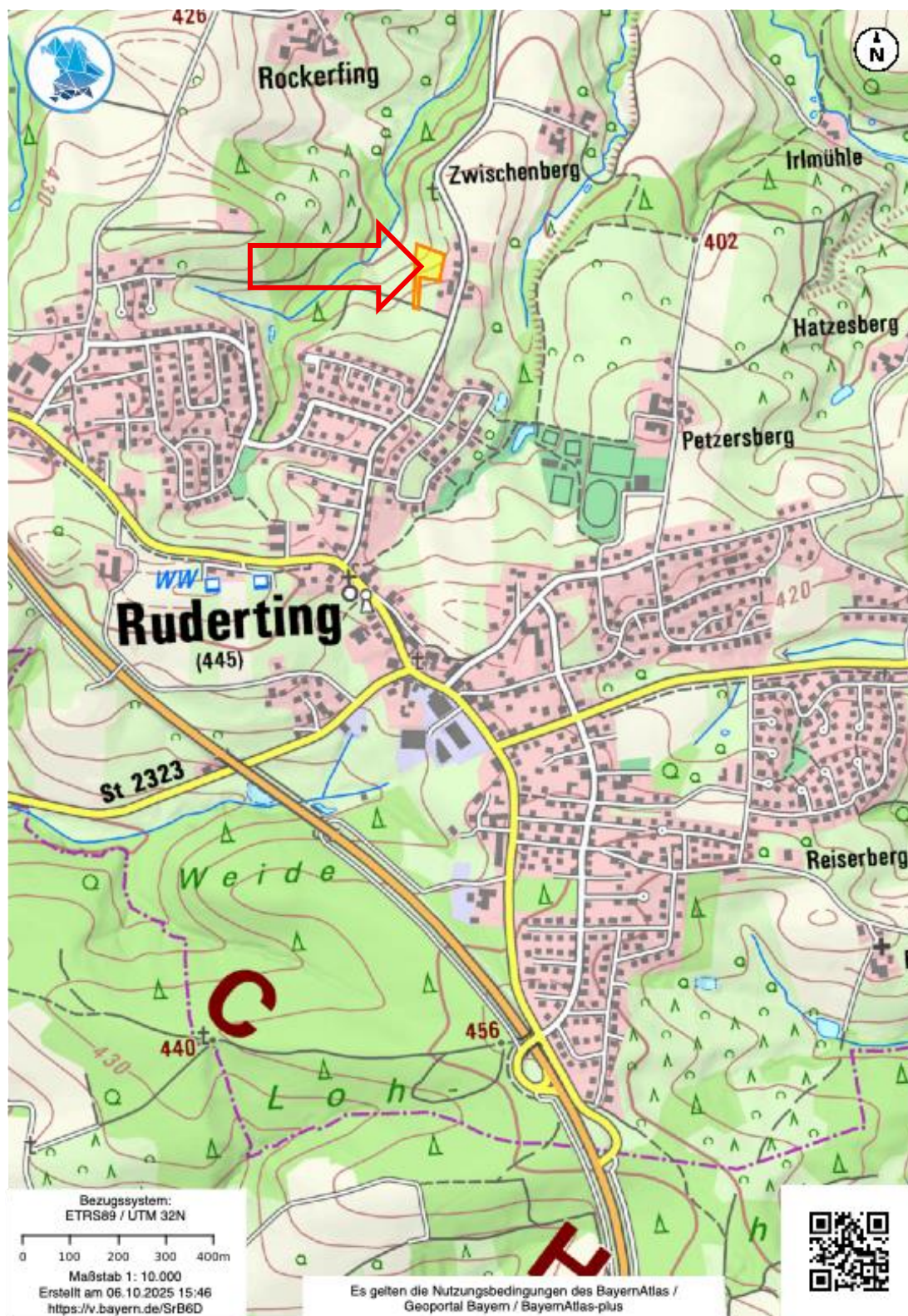
Anlage 1

Generalkarte



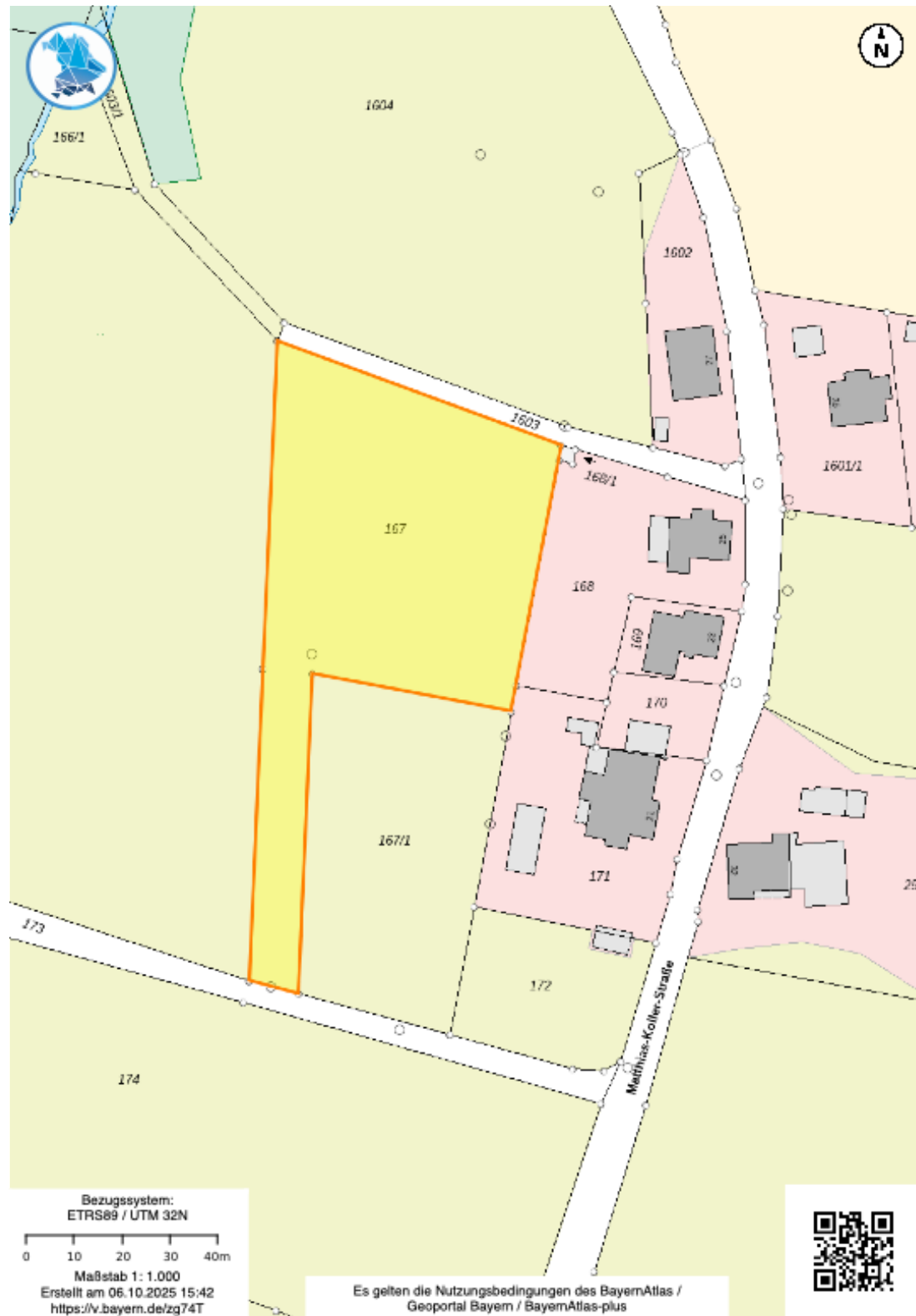
Anlage 2

Ortsplan



Anlage 3

Flurkarte



Anlage 4

Luftbild



Anlage 5

Digitale Bildaufnahmen vom 30.09.2025



Blick von Süden nach Norden über die benachbarte Flurnummer 167/1



Blick von Süden nach Norden



Blick von Norden nach Süden