



## Dipl.-Ing. Franz Höng

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

Hochstraße 18 • 94081 Fürstenzell • Telefon 08502/3427 • Telefax 08502/3484 • e-mail: info@sv-hoeng.de

### Exposé für das Amtsgericht Passau im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen:	803 K 83/21
Anschrift:	<b>Kappel 1, 94110 Wegscheid</b>
Objektart:	Wohnhaus mit Garage auf Flurnummer 134 zu 1341m <sup>2</sup> Gemarkung Eidenberg
Nutzung:	Das Anwesen ist eigengenutzt
Flächen:	Bruttogrundfläche Wohnhaus ..... 376 m <sup>2</sup> Garage ..... 27 m <sup>2</sup>  Wohnfläche Erdgeschoss ..... 97,9 m <sup>2</sup> Dachgeschoss..... <u>58,2 m<sup>2</sup></u> insgesamt..... 156,1 m <sup>2</sup>
Makrolage:	Wegscheid
Microlage:	Ortsteil Kappel, ca. 5,2 km südlich des Ortskerns von Wegscheid, in unmittelbarer Nähe zur Staatsgrenze Österreichs.
Erschließung:	teilerschlossen
Verkehrslage:	über Erschließungsstraße normal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden
Verkehrswert:	<b>EUR 175.000,00</b> im miet- und lastenfreien Zustand (einhundertfünfundsiebzigtausend Euro) Beim Ortstermin war niemand anwesend. Das Gutachten wurde daher nach dem <b><u>äußeren Anschein</u></b> erstattet.
Stichtag:	05.07.2022
Baurecht:	Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich dargestellt. Baurechtlich ist das Grundstück damit nach §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Grundbuch:  
Amtsgericht: Passau  
Gemarkung: Eidenberg  
Blatt 579

lfde. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche (m²)
2	134	Kappel 1; Gebäude- und Freifläche	1.341

### Zuschnitt und Beschaffenheit

Die Flurnummer 134 ist unregelmäßig, sichelförmig, dem Straßenverlauf angepasst geschnitten. Die maximale Ausdehnung in Nord-Südrichtung beträgt rd. 90 m. Im Mittel ist das Grundstück ca. 21 m breit.

Das Gelände ist nach Süden geneigt. Das Wohnhaus befindet sich zentral, etwas nach Süden orientiert auf dem Grundstück, die Garage im südlichen Bereich nahe der Südostgrenze.

### Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Anwesens ist unbekannt. Nach den vorliegenden Unterlagen stammen die letzten Maßnahmen aus dem Jahr 1969.

### Einteilung

Kellergeschoss:	Kellertreppe, Flur, Kellerraum, Tanklager
Erdgeschoss:	Flur, Treppe, Wohnzimmer, Küche, Speis, Dusche/WC Heizung (Trockenraum), 2 Zimmer
Dachgeschoss:	Flur, Treppe, Bad, 2 Zimmer, Balkon nicht ausgebauter Dachraum

### Baubeschreibung

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Untergeschoss: Natursteine
Fassade:	Putz, gestrichen; Dachgeschoss straßenseitig mit Holz und Nordwestfassade mit Eternitplatten verkleidet
Innenwände	massiv
Decken:	Massivdecke über KG und Holzbalkendecken über EG
Treppe:	---
Dach:	Satteldach, Pfannendeckung
Heizung:	Ölzentralheizung (lt. Plan aus 1969)
Warmwasser:	---
Fenster:	Holzverbundfenster Holzfensterläden
Türen:	Haustüre: Holzkonstruktion mit verglastem Feld innen: ---
Bodenbeläge:	---
Sanitär:	---
Küche:	---
Elektro:	---
Balkon:	Holzkonstruktion mit Holzgeländer
Zugang:	überdachter Vorplatz, Holzgeländer

## Garage

---

Baujahr 1969

### Baubeschreibung

Garage:

---

Dach:	Flachdach
Decken:	massiv
Tor:	Stahlblechkipptor
Bodenbelag:	---
Elektro:	---

### Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Zuwegung

### Bauzustand

---

Wohnhaus:

- ☐ Fassade: Putzschäden
- ☐ weitere Beurteilung aufgrund fehlender Besichtigung nicht möglich

Garage:

- ☐ Fassade: Putzschäden

### Außenanlagen

- ☐ vernachlässigt

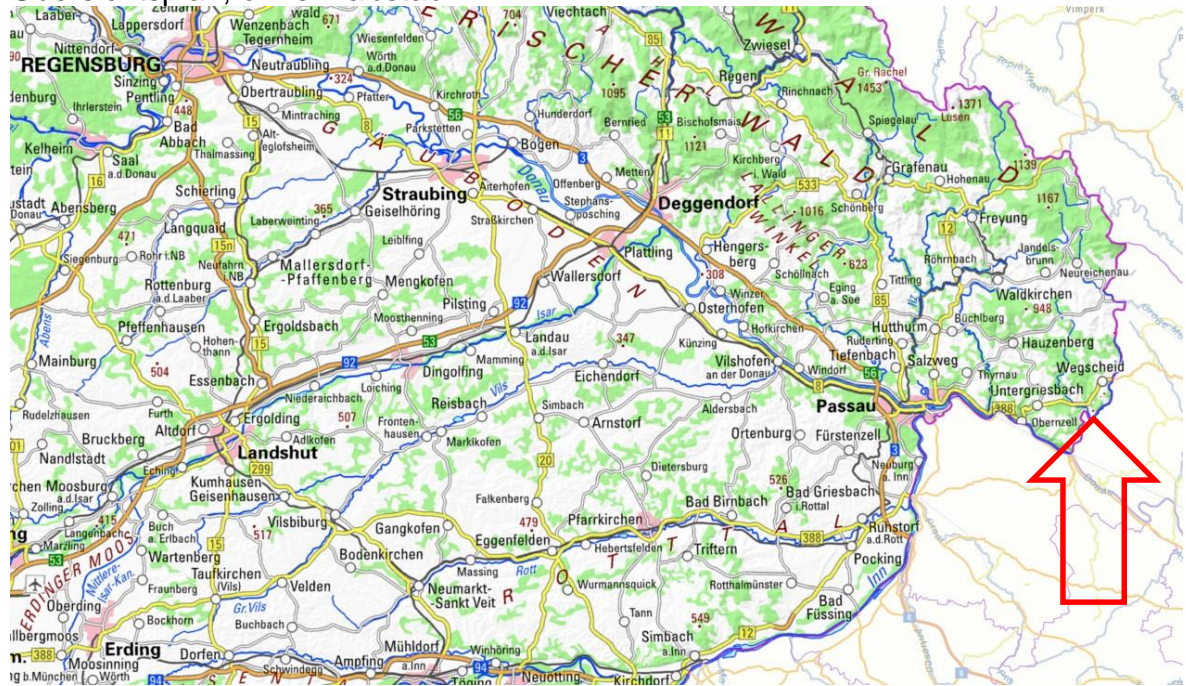
Energieausweis: liegt nicht vor

Fazit: Älteres Einfamilienwohnhaus in Außenbereichslage auf ausreichend großem, aber ungünstig geschnittenem Grundstück. Aufgrund der fehlenden Besichtigung des Anwesens ist eine nähere Beurteilung nicht möglich.

Anlagen:

- ☐ Übersichtskarte
- ☐ Digitaler Ortsplan
- ☐ Lageplan- und Luftbildausschnitt
- ☐ Grundrisse/Schnitte

## Übersichtsplan, ohne Maßstab

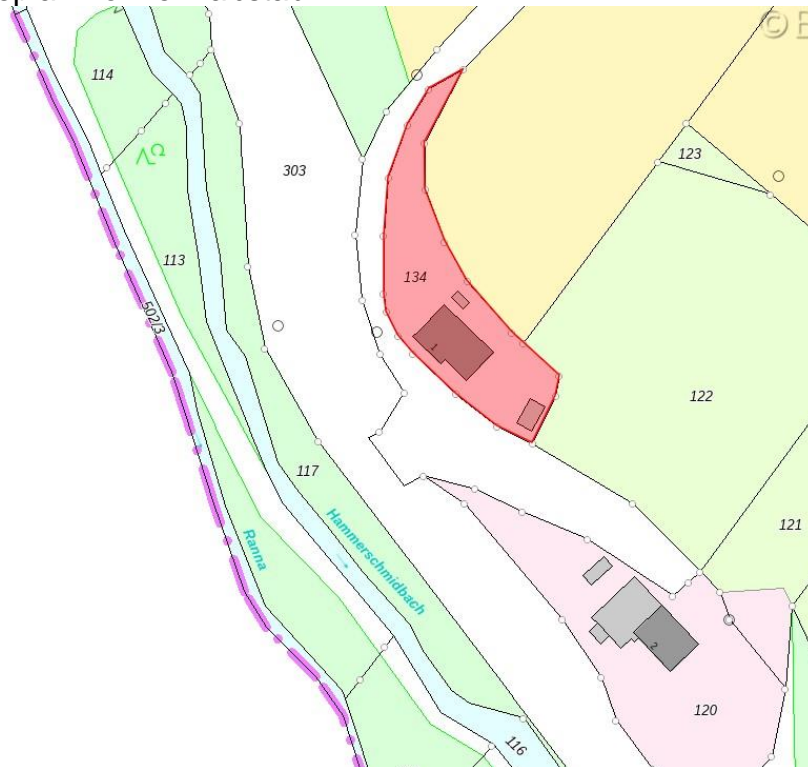


## Ortsplan (ohne Maßstab)





Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

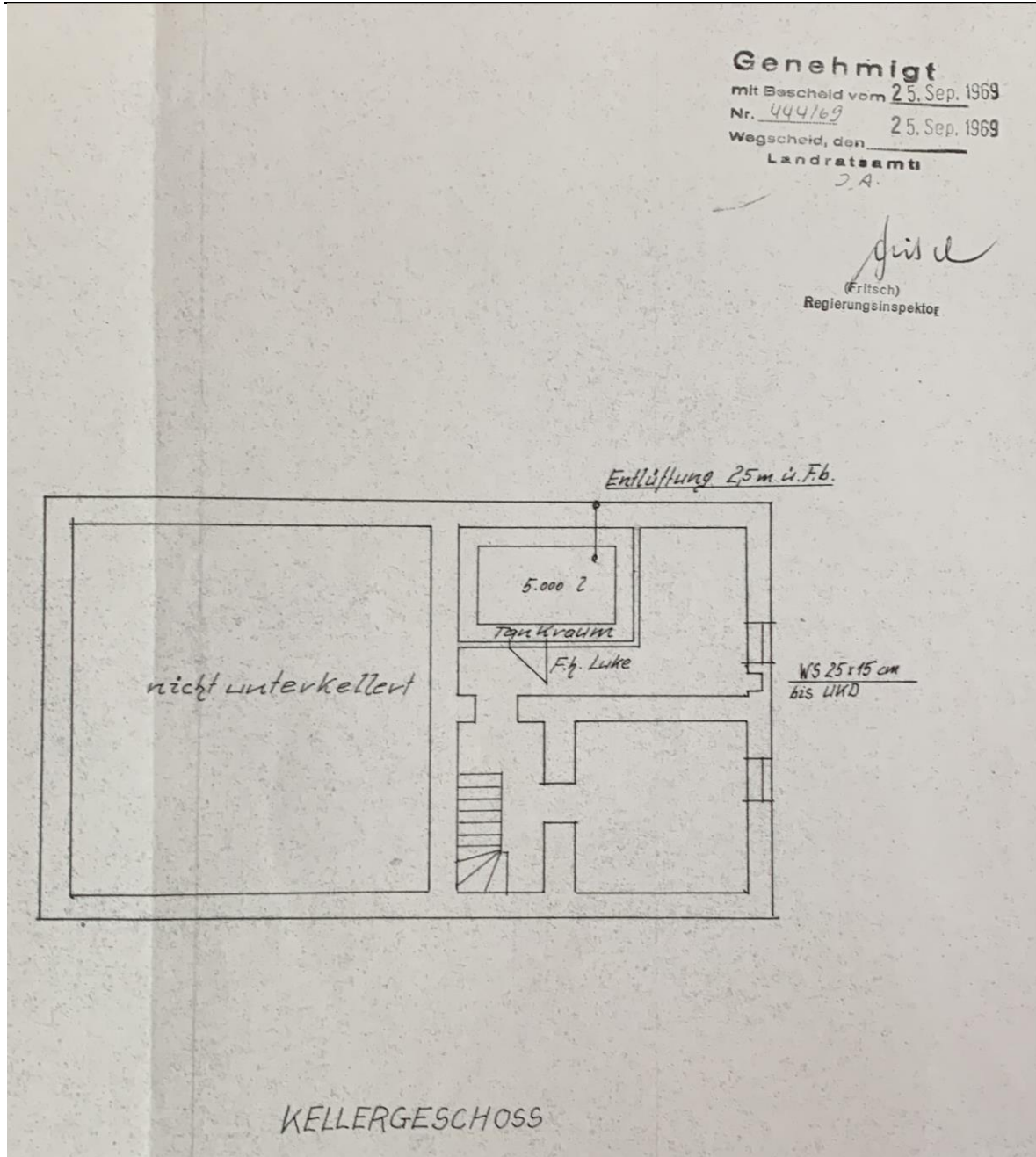
Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

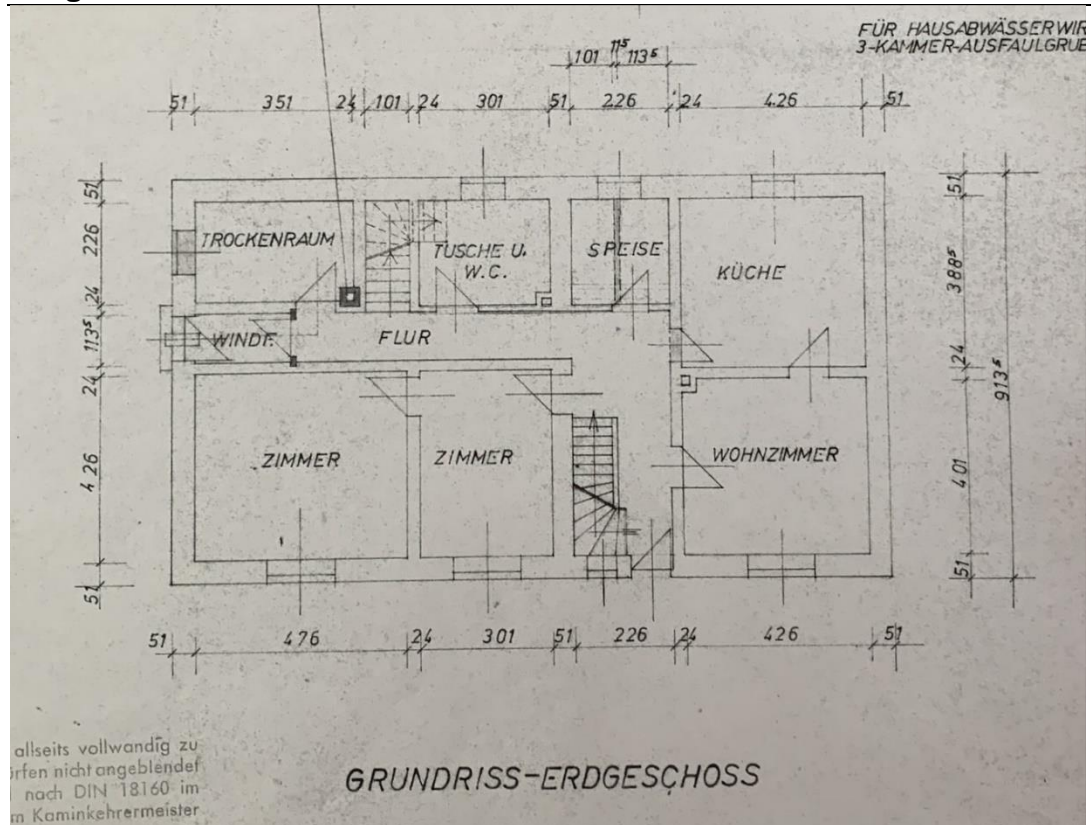
## Wohnhaus

### Kellergeschoss

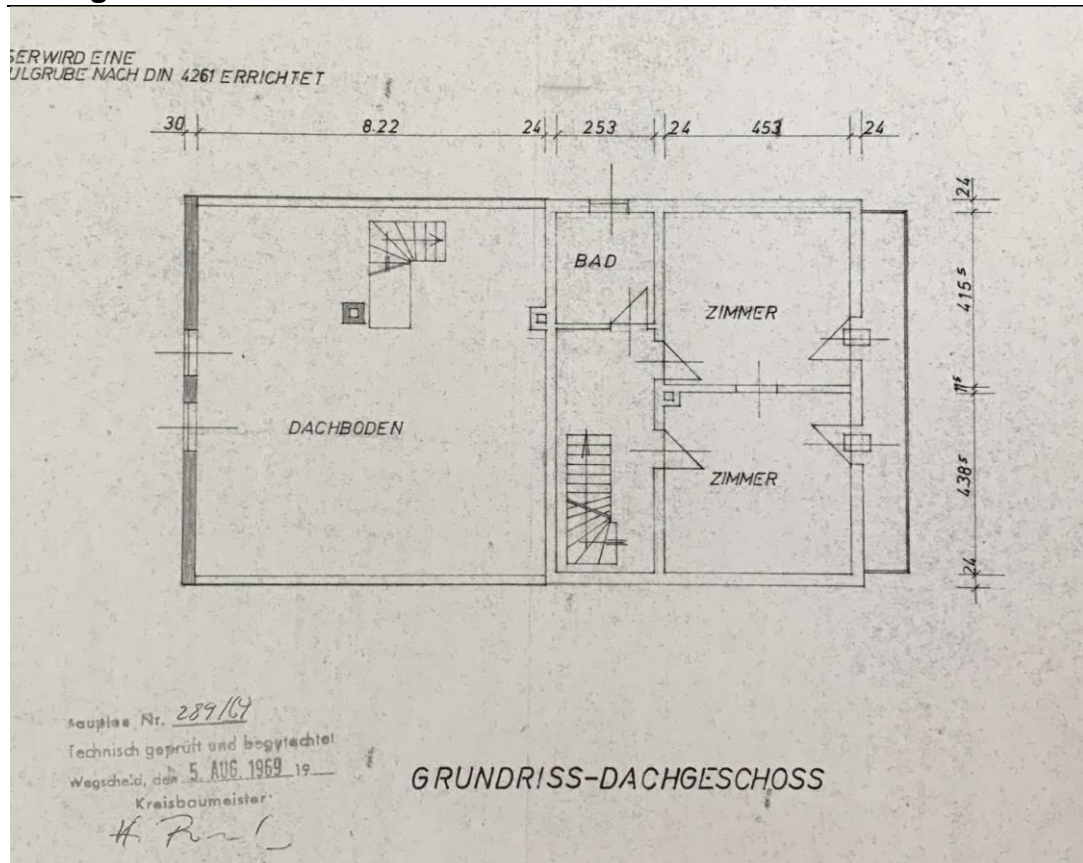


ohne Maßstab

## Erdgeschoss



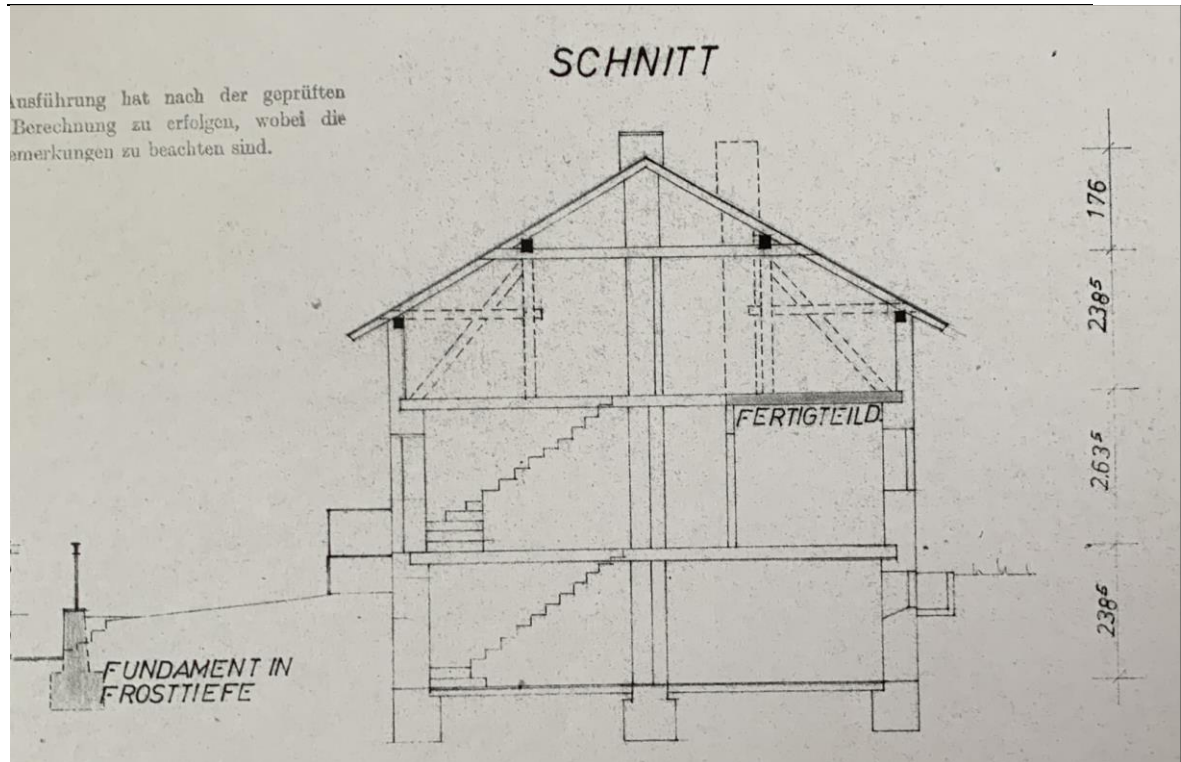
## Dachgeschoss



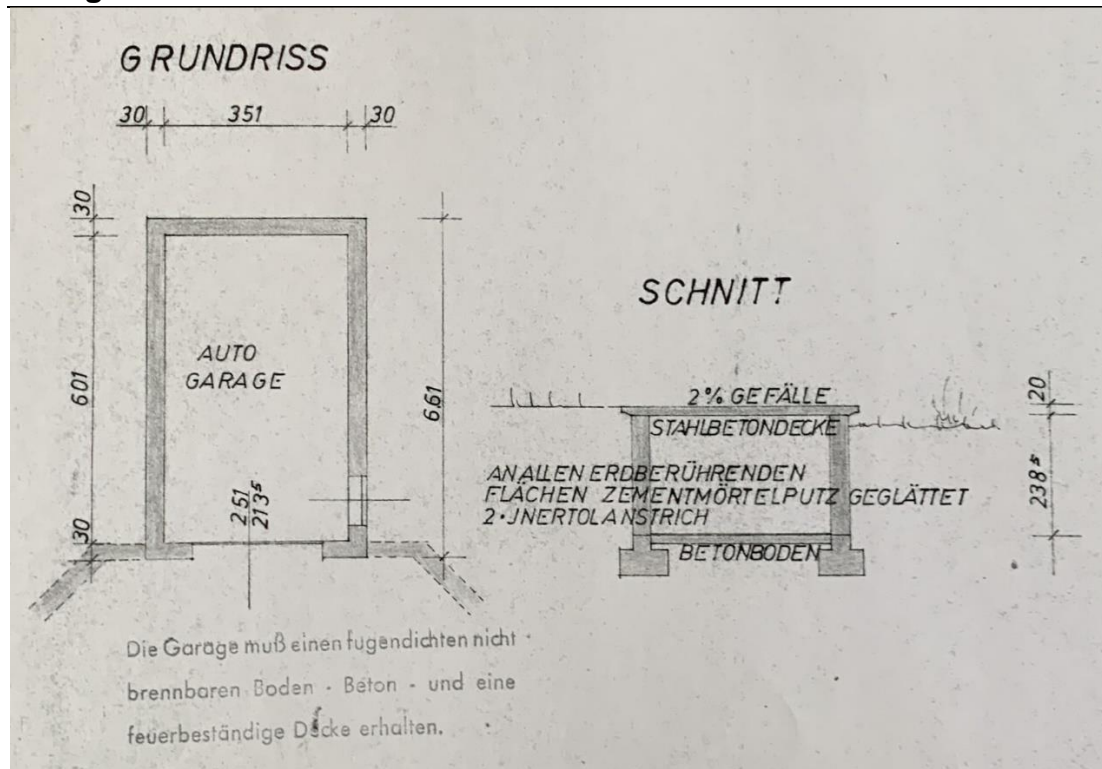
ohne Maßstab



## Schnitt



## Garage:



ohne Maßstab