

Amtsgericht Passau

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Az.: 804 K 7/23

Passau, 23.04.2026



Terminsbestimmung:

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Freitag, 19.06.2026	11:30 Uhr	13, Sitzungssaal	Amtsgericht Freyung, Geyersberger- str. 1, 94078 Freyung

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Freyung von Ahornöd

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Ahornöd	564	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Speltenbach 6	2,7721	1059
2	Ahornöd	564/1	Landwirtschaftsfläche	Flur Speltenbach	0,2433	1059

Zusatz zu lfd.Nr. 1:

Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Freyung von Ahornöd

1/2 Miteigentumsanteil an

lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
3	Ahornöd	564/15	Weg	In Speltenbach	0,0716	721

Lfd. Nr. 1

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Einfamilienhaus, Einzellage,
gute ruhige Wohnlage südlich von Speltenbach,
belegen im Flächenbereich des Naturparks Bayerischer Wald,
keine Geschäftslage,

kein Bebauungsplan,
Flächennutzungsplan: Einzelvorhaben im unbepflanzten Außenbereich, § 35 BauGB,
südliche Grundstücksecke: kartiertes Biotop ca. 1.200 qm;
derzeit von den Eigentümern und deren Familie genutzt,

Einfamilienhaus (ehem. Bauernhaus):

Massivbauweise,
Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss,
ein Kellerraum,
Baujahr ca. 1900,
in den 1970ern: Sanierung, 1995: Dacherneuerung, 1999: Fenstererneuerung, 2018: Heizkessel
und Öltanks erneuert, ab 2021: Teilsanierung Wohnräume im Erdgeschoss (nicht fertiggestellt),
Gesamtbruttogrundfläche: ca. 525 qm,
Gesamtwohnfläche ca. 281 qm,
Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung, zusätzliche Einzelöfen für Festbrennstoffe;

Nebengebäude (ehemaliger Stall und Scheune):

Mischkonstruktion, teilweise zweigeschossig,
Baujahr ca. 1945,
Sanierung und Dachstuhlerneuerung ca. 1998, 2022: neuer Betonboden im Erdgeschoss,
Bruttogrundfläche ca. 310 qm;

Vierfachgarage:

Massivbauweise,
Erdgeschoss und eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss,
Baujahr ca. 1989,
Bruttogrundfläche ca. 102 qm;

Anschrift: Speltenbach 6, 94078 Freyung;

<u>Verkehrswert:</u>	598.000,00 €
<u>davon entfällt auf Zubehör:</u>	3.000,00 € (Bürocontainer)
	2.000,00 € (Maschinenschuppen mit Metallcontainer)
	250,00 € (Kreiselmäherwerk, Fabrikat Fella)
	250,00 € (Miststreuer, Fabrikat Kemper)
	10.000,00 € (Traktor, Fabrikat Same Bj 1987, ca. 100 PS, Allrad, Frontlader)
	8.000,00 € (Radlader, Fabrikat Schaeff Bj. 1973)
	5.000,00 € (Minibagger, Fabrikat Atlas, Bj: ca. 1978)
	1.500,00 € (Viehanhänger mit Tandemachse, Fabrikat Westfalia, zul. Gesamtgewicht 2 Tonnen)

Lfd. Nr. 2

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Wiesenfläche im Außenbereich
ohne Baurecht und ohne Bauerwartung,
starke Hanglage nach Süden,
belegen im Flächenbereich des Naturparks Bayerischer Wald,

derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt,
südliche Grundstücksecke: kartiertes Biotop,

Anschrift: Nähe Speltenbach, 94078 Freyung;

Verkehrswert: 4.700,00 €

Lfd. Nr. 3

Objektbeschreibung/Lage *(lt Angabe d. Sachverständigen):*

1/2-Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche,
Außenbereich ohne Baurecht und ohne Bauerwartung,
belegen im Flächenbereich des Naturparks Bayerischer Wald,
teilweise asphaltierter Weg, teilweise mit Schotter befestigt,

Anschrift: In Speltenbach, 94078 Freyung;

Verkehrswert: 1.800,00 €

Gesamtverkehrswert: 604.500,00 €

Die amtliche Bekanntmachung der Terminsbestimmung erfolgt im Internet unter www.zvg-portal.de.

Der Versteigerungsvermerk ist am 10.02.2023 in das Grundbuch eingetragen worden.

Aufforderung:

Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

Hinweis:

Gemäß §§ 67 - 70 ZVG kann im Versteigerungstermin für ein Gebot Sicherheit verlangt werden. Die Sicherheit beträgt 10 % des Verkehrswertes und ist sofort zu leisten. Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

Die Sicherheitsleistung kann durch Übergabe eines Bankschecks oder einer Bankbürgschaft im Termin gestellt werden.

Möglich ist eine Sicherheitsleistung auch durch vorherige Überweisung an

Landesjustizkasse Bamberg

IBAN DE34 7005 0000 0000 0249 19

Verwendungszweck: AG Passau 804 K 7/23

Die Überweisung sollte spätestens 10 Tage vor dem Versteigerungstermin erfolgen.

Beim Vollstreckungsgericht sind Innenfotos vorhanden, die nicht veröffentlicht werden dürfen.

Eine Einsichtnahme in diese Fotos kann nach vorheriger Terminsabsprache beim Vollstreckungsgericht Passau, Telefon 0851 394394 erfolgen.

Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.