

Werner Böhm Dipl.-Ing. agr.

von der Regierung von Niederbayern öffentlich bestellter und beeidigter
Sachverständiger für Landwirtschaftliche Schätzung und Bewertung

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Reicheneibach 26 84140 Gangkofen Telefon 08722/9495-0 Telefax 9495-20

Exposé

zum Zwangsversteigerungsverfahren 801 K 62/20
am Amtsgericht Passau

Geschäftszeichen	801 K 62/20
Bewertungsobjekt:	Fl Nrn. 3079, 3080, 3281, 3284 und 3285 der Gemarkung. Otterskirchen
Grundbuchstelle:	Grundbuch des Amtsgerichts Passau von Otterskirchen, Blatt 1995

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich zum einen um ein privates Wohngrundstück, das aus einem früheren Landwirtschaftsbetrieb entstanden ist, aus einem gewerblich genutzten Grundstück, das auch aus einem früheren Landwirtschaftsbetrieb entstanden ist.

Diese beiden nebeneinander liegenden Grundstücke liegen in der Außenbereichsortschaft Hitzing, Gemeinde Windorf. Neben den beiden bebauten Grundstücken bestehen noch 3 Grundstücke im Außenbereich in einer Entfernung von ca. 700 m Luftlinie von den beiden bebauten Grundstücken.

Diese 3 Grundstücke sind Landwirtschaftsgrundstücke im Außenbereich und werden als Laub- und Nadelwald, größtenteils als Christbaumkultur und Kultur für Schmuckreisig genutzt.

Die beiden bebauten Grundstücke haben eine Gesamtfläche von	8.551 m ² .
Die 3 Landwirtschaftsflächen haben eine Gesamtfläche von	14.880 m ² .

Die Grundstücke liegen im Bundesland Bayern, Landkreis Passau, Gemeinde Windorf. Die Landwirtschaftsgrundstücke liegen im sogenannten benachteiligten Gebiet/Berggebiet auf einer Höhenlage von ca. 355 -375 m.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Agrargebietszone ostbayerische Mittelgebirge I.

Das Objekt liegt in ruhiger, abgeschiedener Außenbereichslage in einer Entfernung von ca. 1 km von Otterskirchen mit den nötigsten Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten liegen in ca. 7,5 entfernten Windorf.

Der Flächennutzungsplan weist die Landwirtschaftsflächen als Fläche der Land- und Forstwirtschaft aus, die bebauten Flächen liegen teilweise innerhalb der Baulinie der Ortsabrundungssatzung Hitzing. Die Bebauungsmöglichkeiten bestehen im Rahmen des § 35 BauGB.

Ergebniszusammenfassung:

Der Verkehrswert der FINr. 3079 beträgt gerundet:	312.000,00 €
Der Verkehrswert der FINr. 3080 beträgt gerundet:	477.000,00 €
Der Verkehrswert der FINr. 3281 beträgt gerundet:	16.500,00 €
Der Verkehrswert der FINr. 3284 beträgt gerundet:	27.600,00 €
Der Verkehrswert der FINr. 3285 beträgt gerundet:	6.170,00 €
Summe	839.270,00 €

Grundstücksbeschreibung und Grundstückswerte

Flurstück Nr. : **3079**
 Bezeichnung : Nähe Hitzing
 Größe : 6.654 m²
 Tatsächliche Nutzung : Gebäudefläche, Freifläche, Lagerfläche und Laubwald.
 Bebauung : LKW-Garage, Lagergebäude, Aufenthaltsraum, Schleppdachschuppen, Eierlager und Geflügelstall/Trapezblechschuppen.
 Boden/Gefälle : Der Grünlandanteil hat größtenteils die Qualität L5D 50/42 und im östlichen Bereich LIIb3 48/45, also lehmбетonte Böden mit gegend üblicher Wachstumsförderung.
 Im Bereich der Gebäude annähernd eben, insgesamt Gefälle nach O, entlang der Ostgrenze steiles Gefälle.
 Sonstiges : Diverse Grunddienstbarkeiten, wie Abwasserleitungsrecht, Geh- und Fahrrecht, Kanal, Wasserleitungs- und Schachtrecht und diverse Auflassungsvormerkungen.

Verkehrswert : **312.000,00 €**

Flurstück Nr. : **3080**
 Bezeichnung : Nähe Hitzing
 Größe : 1.897 m²
 Tatsächliche Nutzung : Gebäudefläche mit Hofraum und Umgriffsflächen, Rangier- und Stellflächen, Grünland und Laubholzsaum.
 Bebauung : Wohnhaus, Nebengebäude, Lagergebäude und Lagerhalle
 Boden/Gefälle : Im Bereich der Gebäude nahezu eben. Entlang der östlichen Grenze steile Hanglagen.
 Sonstiges : Diverse Grunddienstbarkeiten wie Wasserentnahme, Wasserleitungs- und Brunnenanschlussrechte, Leibgeding, und diverse Vormerkungen.

Verkehrswert : **477.000,00 €**

Flurstück Nr. : **3281**
 Bezeichnung : Pointfield
 Größe : 4.500 m²
 Tatsächliche Nutzung : Christbaumkultur und Laubholz
 Boden/Gefälle : Humoser Boden auf Lehmbasis, kein Kiesanteil, kein Granitgrusboden. Unterschiedliche Hanglagen nach N, W u. NW bis 22 %.
 Sonstiges : Einzäunung mit Knotengitter

Verkehrswert : **16.500,00 €**

Flurstück Nr. : **3284**
Bezeichnung : Pointfeld
Größe : 8.230 m²
Tatsächliche Nutzung : Christbaumkultur, Laub- und Nadelwald
Boden/Gefälle : Humoser Boden auf Lehmbasis, kein Kiesanteil, kein Granitgrusboden.
Das Grundstück hängt mit mäßigem Gefälle Richtung W. Zusätzlich Gefälle Richtung S. Im Bereich der Christbaumkulturen ca. 22 % nach SW. Ansonsten steile bis schroffe Hanglagen zum Graben hin.
Sonstiges : Wirtschaftliche Einheit mit FINr. 3285. Einzäunung mit Knotengitter.
Verkehrswert : **27.600,00 €**

Flurstück Nr. : **3285**
Bezeichnung : Pointfeld
Größe : 2.150 m²
Tatsächliche Nutzung : Christbaumkultur und Laubwald
Boden/Gefälle : Humoser Lehmboden, kein Kiesanteil, kein Granitgrusboden.
Mäßiges Gefälle Richtung W, zusätzlich Richtung S.
Bei den Christbaumkulturen Hanglagen mit ca. 22 % nach SW.
Im bewaldeten Bereich steiles bis schroffes Gelände z. Graben.
Sonstiges : Wirtschaftliche Einheit mit FINr. 3284.
Verkehrswert : **6.170,00 €**



Gebäude auf FINr. 3079: Lager, LKW-Gebäude und Aufenthaltsraum



Wohnhaus auf FINr. 3080



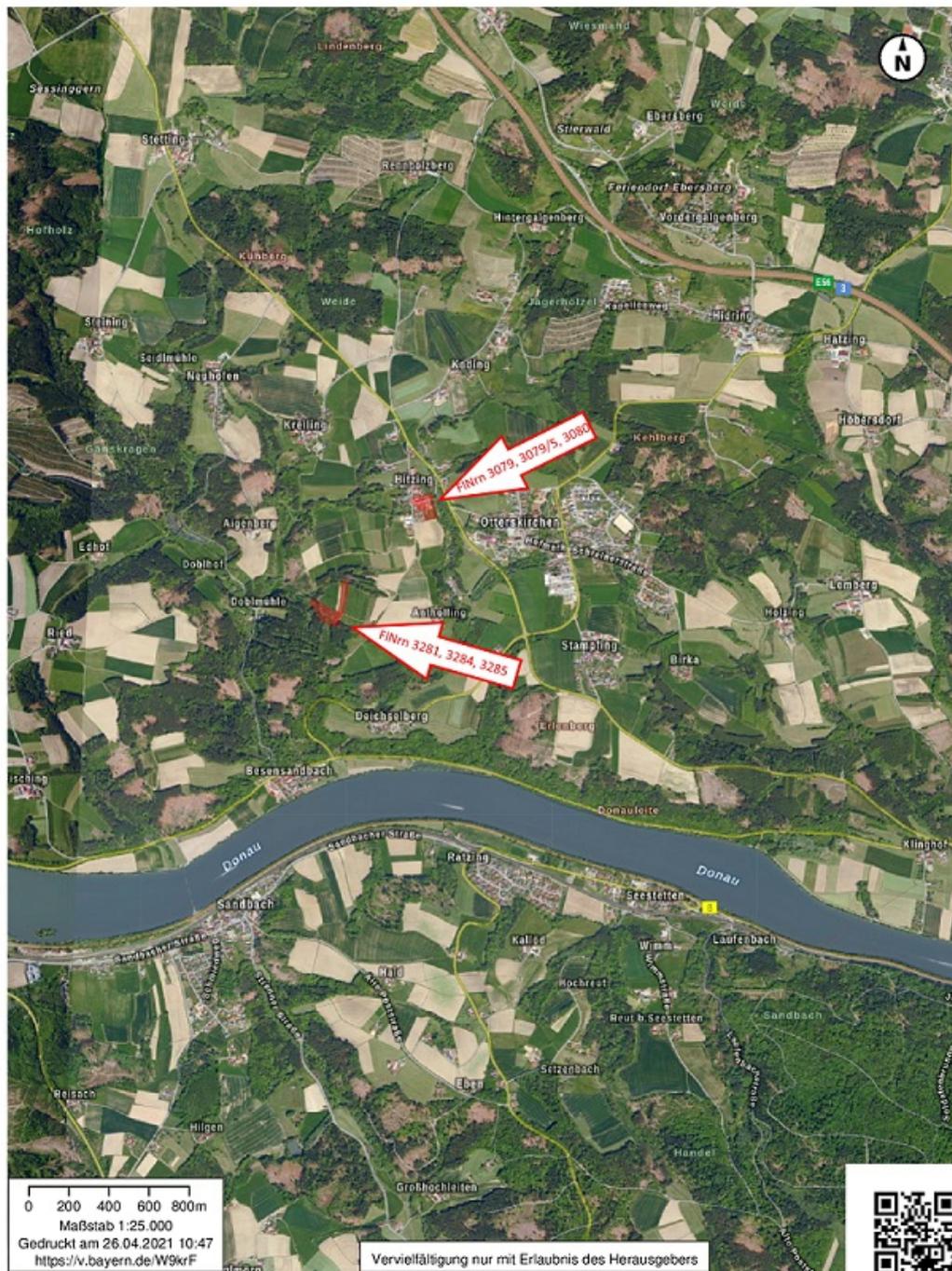
Hofinnenraum auf FINr. 3080



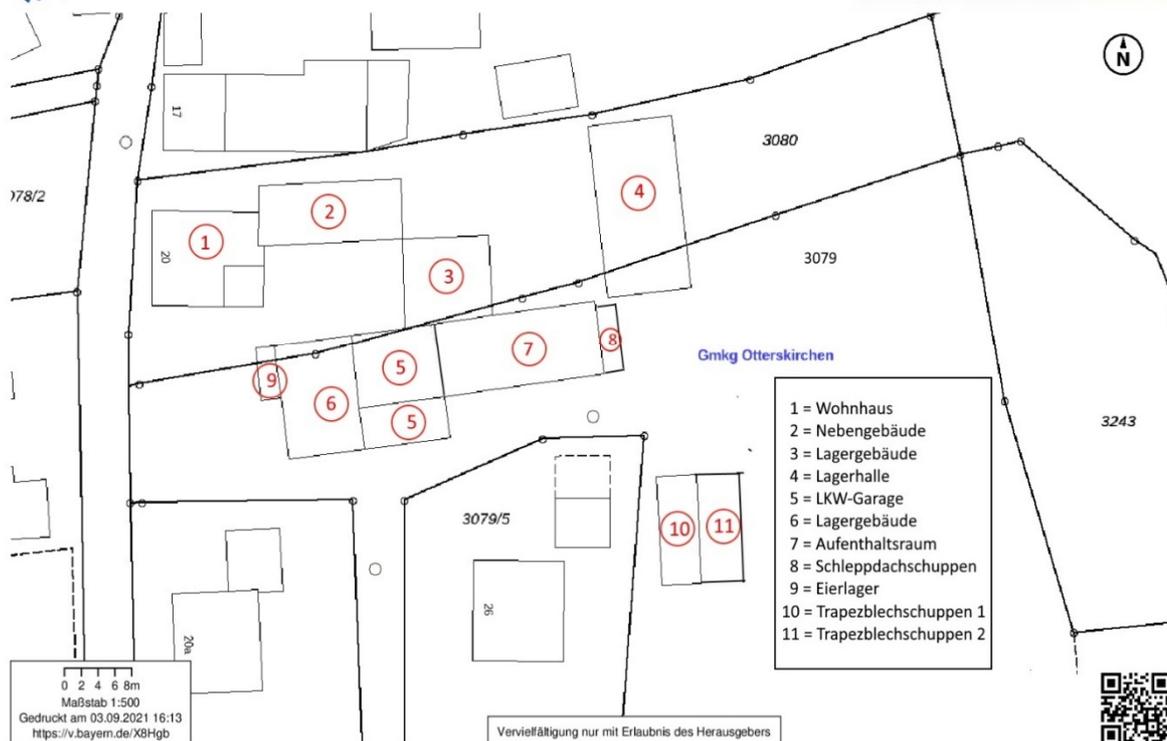
Lagerhalle Gebäude Nr. 4 und Aufenthaltsraum – Ostansicht



Der Trapezblechschuppen auf FINr. 3079







© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, geoportal.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung