



dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für nieder-
bayern in passau öffentlich bestellter und
vereidigter sachverständiger für die bewertung
von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag tel. 09928-1665

**Kurzbeschreibung zum Gutachten vom 02.06.2022
im Verfahren des Amtsgerichts Passau
Geschäftsnummer 804 K 72/21**

Objektart:	Unbebautes Grundstück
Anschrift:	94545 Hohenau, Kirchl/Siedlung Flurstück 612/27, Gemarkung Schönbrunn am Lusen
Wertermittlungsstichtag:	29. April 2022
Verkehrswert, lastenfrei:	3.200,-- €
Grundstücksbeschreibung:	
Grundstücksgröße:	F = 263 m²
Ortslage:	Das Grundstück liegt im Landkreis Freyung-Grafenau in der Gemeinde Hohenau. Es befindet sich westlich der Ortschaft Kirchl im Wohnbaugebiet „Kirchl/Siedlung“ ca. 2 km nördlich des Gemeindehauptortes Hohenau.
Straßenerschließung:	Kreisstraße FRG 55
Anlagen zur Ver- und Entsorgung:	Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Kanalisation, öffentliche Wasserversorgung und Elektrizitätsversorgung sind vorhanden.
Grundstücksbesonderheiten:	Das Gelände fällt leicht nach Norden ab. Das Grundstück ist zum Teil mit mehreren Fichten und sonstigen Sträuchern bewachsen. Zudem ist ein kleineres Gartenhäuschen in einfacher Holzbauweise aufgestellt. Dieses ist als unwesentlicher Bestandteil des Grundstücks nicht in der Bewertung enthalten.
Grundstücksklassifizierung:	Sonstige Fläche - Gartenland
Rechtliche Gegebenheiten:	
Grundbuch:	Amtsgericht Freyung, Grundbuch von Schönbrunn, Band 34, Blatt 1019 Bestandsverzeichnis; lfd. Nr. 3 Flurstück 612/27, In Kirchl, Landwirtschaftsfläche Größe 00 ha 02 a 63 m ² <u>Abt. II:</u> - Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für Gemeinde Hohenau - Zwangsversteigerungsvermerk



dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für nieder-
bayern in passau öffentlich bestellter und
vereidigter sachverständiger für die bewertung
von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag tel. 09928-1665

Bauplanungsrecht: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtswirk-
samen Bebauungsplans „WA Kirchl – Steinäcker“.
Der Grundstücksbereich ist als öffentliche Grünfläche
(Spielplatz) ausgewiesen.

**Beitrags- und
abgabenrechtlicher Zustand:** Bisher keine Erschließungs- und Herstellungsbeiträge
angefallen.

Bodenwert: **12,-- €/m²**

Hinweis:

Dieser Auszug aus dem Gutachten dient der Kurzinformation und kann in wesentlichen Teilen das
Objekt nur unvollständig beschreiben. Es ist deshalb in jedem Falle bei näherem Interesse das
beim Amtsgericht aufliegende Originaldokument einzusehen. Der Sachverständige ist nicht
befugt, Auskünfte zu erteilen.



dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für nieder-
bayern in passau öffentlich bestellter und
vereidigter sachverständiger für die bewertung
von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag tel. 09928-1665

Lufbild (Auszug aus dem BayernViewer)



dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für nieder-
bayern in passau öffentlich bestellt und
vereidigter sachverständiger für die bewertung
von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag tel. 09928-1665



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics



dipl. ing. (fh) max weber, architekt
von der industrie- und handelskammer für nieder-
bayern in passau öffentlich bestellter und
vereidigter sachverständiger für die bewertung
von bebauten und unbebauten grundstücke
im ebenfeld 8, 94536 eppenschlag tel. 09928-1665

Lageplan ca. 1:1000 (ohne Maßstab) (Auszug aus dem BayernAtlas)



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics