



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 · e-mail: info@sv-hoeng.de

Exposé für das Amtsgericht Passau im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 804 K 120/15

Anschrift: **Blindham 18, 94496 Ortenburg**

Objektart: aufgelassener Industriebetrieb
(Porenbeton- und Kalksandsteinwerk)
ausgebeutete Kiesabbauflächen, Wald

Makrolage: Ortenburg
Microlage: Blindham

Erschließung: erschlossen

Verkehrslage: über Gemeindestraße normal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden

Anzuwendendes Bewertungsverfahren:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen aufgelassenen, **unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht reaktivierbaren** Industriebetrieb. Der Verkehrswert ist daher vom Bodenwert abzüglich der Rückbau- und Entsorgungskosten abzuleiten. Für die Hallen, die im Bestand zu bewerten sind, wird der entsprechende Ertragswert in Ansatz gebracht.

Verkehrswert: abgeleitet vom Ertragswert der wirtschaftlich nutzbaren Lagerhallen (1-3) und der Freilagerfläche, sowie unter Berücksichtigung der Rückbau- und Entsorgungskosten der sonstigen baulichen Anlagen

EUR 820.000,00

(achthundertzwanzigtausend Euro)

im miet- und lastenfreien Zustand

Altlasten: Trotz diverser Versuche einen Ortstermin für eine orientierende Untersuchung von Altlasten im Grundstück zu vereinbaren, konnte schlussendlich kein Termin erreicht werden.

Eine Aussage zum Vorhandensein von Altlasten im Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist daher in diesem Fall nicht möglich.

Stichtag: 21.06.2022

Haftungsausschluss: Dieser Auszug aus diesem 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.

Grundbuch:

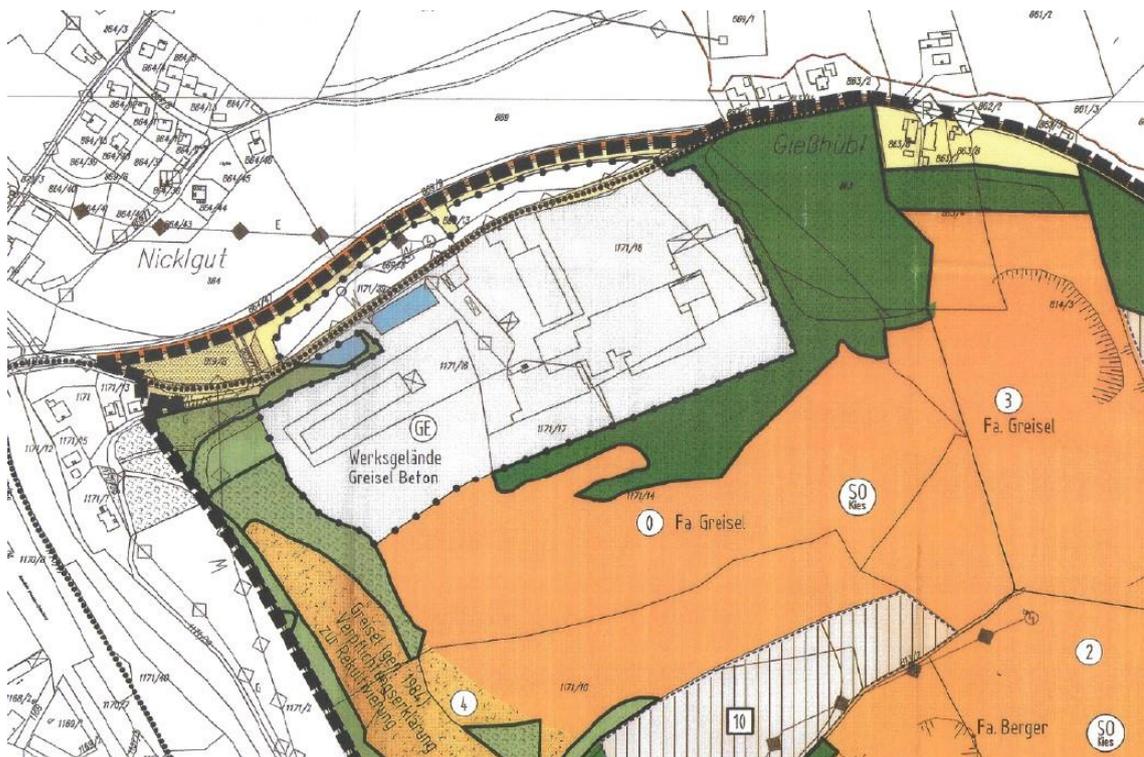
Amtsgericht		Passau		
Gemarkung		Iglbach		
Blatt	Ifd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m ²)
1485	4	1171/19	In Blindham, Betriebsgelände	83
	5	1171/21	In Blindham, Betriebsgelände	15
	12	1171/16	Flur Blindham, Betondachpfannenwerk, Lagerplatz	7.061
	18	1171/18	In Blindham, Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche	16.350
	19	1171/17	Blindham 18a, Gebäude- und Freifläche	6.169
	22	1171/14	Blindham 18, Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche, Waldfläche, Wasserfläche	130.404
		1171/20	In Blindham, Gebäude- und Freifläche	25
		1171/22	In Blindham, Betriebsfläche	78
		1171/29	In Blindham, Gebäude- und Freifläche	3.235
		1171/30	Flur Blindham, Betriebsfläche	71
insgesamt				163.491

Zuschnitt und Beschaffenheit

Der Grundstückskomplex an sich ist gut geschnitten, die Grenzen verlaufen aber nicht überall geradlinig, insgesamt ist der Komplex ca. 540 m lang (Ost-West-Richtung) und 320 m tief (Nord-Süd-Richtung). Nördlich davon getrennt durch die Flurnummer 1171/69 befindet sich das schlauchartig und stark unregelmäßig geschnittene Grundstück Flurnummer 1171/29. Die im Bebauungsplan als Gewerbefläche (GE) ausgewiesene Fläche hat die Ausmaße von ca. 165m x 80m. Das Grundstück ist im Bereich der Betriebsfläche eben; Übliche örtliche Baugrundverhältnisse werden angenommen.

Die Randbereiche im Osten, Süden und Südwesten sind stark hängig. Bei diesen Flächen handelt es sich um ausgebeutete Kiesabbauf Flächen, Waldflächen ohne wirtschaftlichen Nutzungswert, Sträucher, Hecken und Gebüsch. Nach Auskunft des Landratsamtes Passau dürfte die Ausbeutung der Grundstücke vollständig erfolgt sein und es ist offensichtlich alles, was genehmigt abgebaut. Eine Rekultivierung ist nicht erfolgt. Es wird im Folgenden unterstellt, dass eine Rekultivierung nicht mehr erforderlich ist.

Baurecht:



Die zu bewertenden Grundstücke liegen im Bereich des Bbauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Kiesabbau Ki/Sa 24 (K24)“, rechtskräftig seit 05.09.2013, und sind wie folgt ausgewiesen:

- Betriebsfläche mit entsprechendem Umgriff als Gewerbegebiet (GE) nach §8 Abs. 1 und 2 BauNVO
- daran nach Süden anschließend: Fläche als Sondergebiet (SO) nach §11 Nr. 2 BauNVO mit Zweckbestimmung „Kiesabbau“, zugelassen sind: Kiesabbau mit Anlagen zur Veredelung, Lagerung, Sortierung und dazu erforderlichen Betriebsgebäuden innerhalb der Abbauflächen. Diese Ausweisung bezieht sich auch auf Flächen mit laufendem Abbau bzw. Flächen für die bereits eine Abbaugenehmigung vorliegt, die Darstellung beinhaltet auch Teilflächen, in denen der Abbau bereits abgeschlossen ist bzw. Altgenehmigungen
- Der westliche Rand des Geländes ist als Bereich, der speziell mit einer Verpflichtungserklärung belegt worden ist, (auf einer ehemaligen Abgrabung) und als Feldgehölz/Hecke/Gebüsch - Erhaltungsgebot nach §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ausgewiesen.
- die östlichen Teilflächen sind als zu erhaltende Waldfläche, Erhaltungsgebot (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) ausgewiesen.

Zustand/Nutzung:

Der Betrieb ist seit 2014 eingestellt und ruht seit dieser Zeit. Seitdem fehlt jeglicher bauliche Unterhalt, es besteht starker Instandhaltungs- und Reparaturstau, insbesondere sind auch im gesamten Werksbereich starke Bau- und Vandalismus-schäden festzustellen.

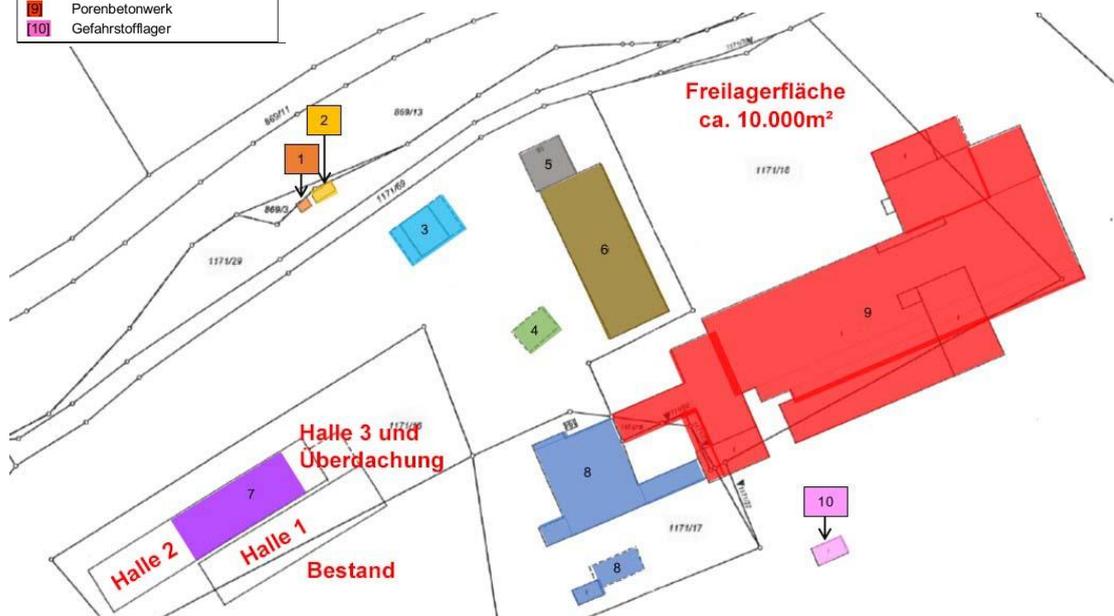
Aufgrund des bei den Ortsterminen vorgefundenen Zustandes der Gebäude und der technischen Einrichtung, des Alters der Produktionsgebäude und der Objektart ist **nicht** davon auszugehen, dass der Betrieb unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten reaktiviert werden kann.

Es ist daher folgende Vorgehensweise angebracht:

Rückbau der älteren, insbesondere der zweckgebundenen Gebäude und Anlagen, sowie des Bürogebäudes, der Werkstatt und sonstiger zur bisherigen Produktion erforderlichen Gebäude und Anlagen (Gebäude 1-10).

Die neueren Hallen 1-3 und die Freilagerflächen ohne direkte Zweckbindung können aus sachverständiger Sicht von einem möglichen Erwerber übernommen und wirtschaftlich genutzt werden. Sie werden daher im Bestand bewertet.

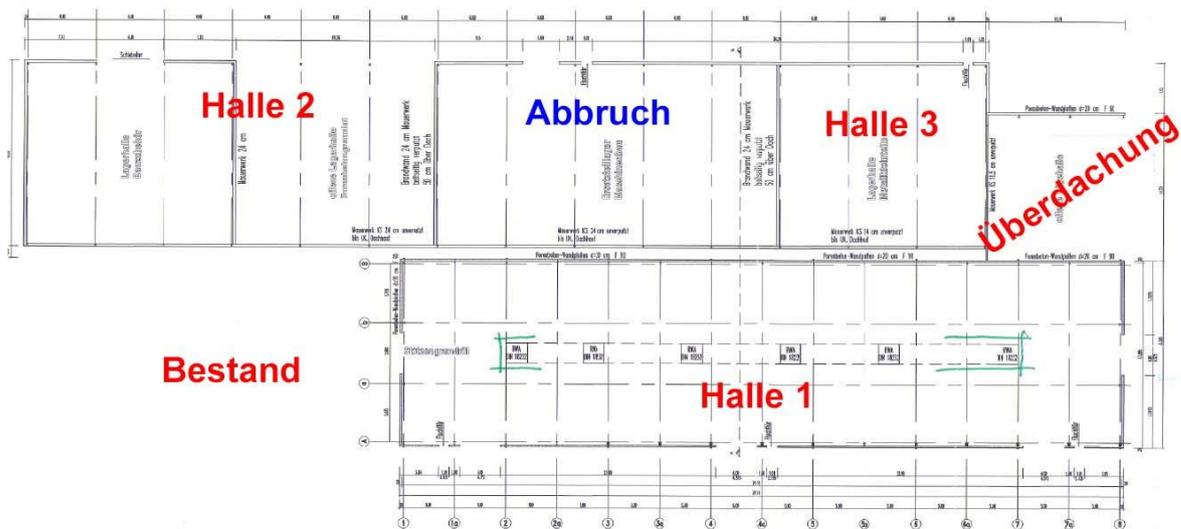
Legende:	
1	Waaghaus
2	Schaltheus
3	Kieswaschanlage
4	Tankstelle
5	Bürogebäude
6	Lagerhalle, Werkstatt, Magazin
7	„Alte“ Halle
8	Kalksandsteinwerk
9	Porenbetonwerk
10	Gefahrstofflager



Bei näherem Interesse sind die beim Amtsgericht aufliegenden Originaldokumente einzusehen.

- Wertgutachten zum Stichtag 21.06.2022
- Kostenschätzung des Rückbaus inklusive Schadstoffuntersuchung der vorhandenen Gebäude (Firma IFB Eigenschenk)
- Verkehrswertes des Inventars (Dipl.-Ing Reinhard Gugetzer)

Hallen im Bestand:



BESTAND

Bezeichnung: Halle 1
 Baujahr/Erweiterung/Sanierung: 2008
 Funktion: Lager/Produktion

Anzahl der Geschosse: EG
 Art: Fertigteilbauweise
 Fundamente: Streifen- und Einzelfundamente
 Tragwerk: Stahlbinder
 Außenwände, Fassaden: Gasbetonwandplatten
 Innenwände: ---
 Decken: ---
 Treppen: ---
 Dach: flaches Satteldach mit Blech-Deckung

Fenster: Profilitglaslichtbänder, Lichtkuppeln
 Tore, Türen: Alu Rolltore
 Bodenbelag: Estrich
 Besonderheiten: Portalkranbahn mit 5 to Tragkraft

Schall- und Wärmeschutz: ---
 Bau- und Unterhaltungszustand: mittlerer Gesamtzustand
 Instandsetzungsmaßnahmen: Schönheitsreparaturen

Bezeichnung: Halle 2 und 3, sowie offene Überdachung
 (ehemals Dachpfannenwerk)
 Baujahr/Erweiterung/Sanierung: ca. 1970 bis 1990, laufend
 mehrfach erweitert und umgebaut
 Funktion, Grundriss: einfacher, zweckentsprechender Grundriss
 Anzahl der Geschosse: EG
 Fundamente: Einzel- und Streifenfundamente
 Außenwände, Fassaden: Gasbetonwandplatten/Kalksandsteine

 Innenwände: Mauerwerk
 Decken: ---
 Treppen: ---
 Dach: flaches Satteldach, Blechdeckung

 Fenster: Lichtkuppeln
 Tore, Türen: unterschiedliche Bauarten,
 Schubtore, Sektionaltore
 Bodenbeläge: Estrich
 Heizung: keine

 Sanitärausstattung: keine

 Bau- und Unterhaltungszustand: mittlerer Zustand
 Abbruchhalle Nr. 7
 Instandsetzungsmaßnahmen: Schönheitsreparaturen

Freifläche im Bestand:



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Flächen:

Hallen im Bestand	Fläche/Länge	Breite	NFL (m²)
Lagerhalle 1	70,31	18,00	1265,6
Lagerhalle 2	17,84	39,84	710,7
Lagerhalle 3	17,84	20,04	357,5
offene Überdachung	14,55	13,31	193,7
Hallen im Bestand			2527,5
Freilagerfläche ca.			10000

Energieausweis: liegt nicht vor

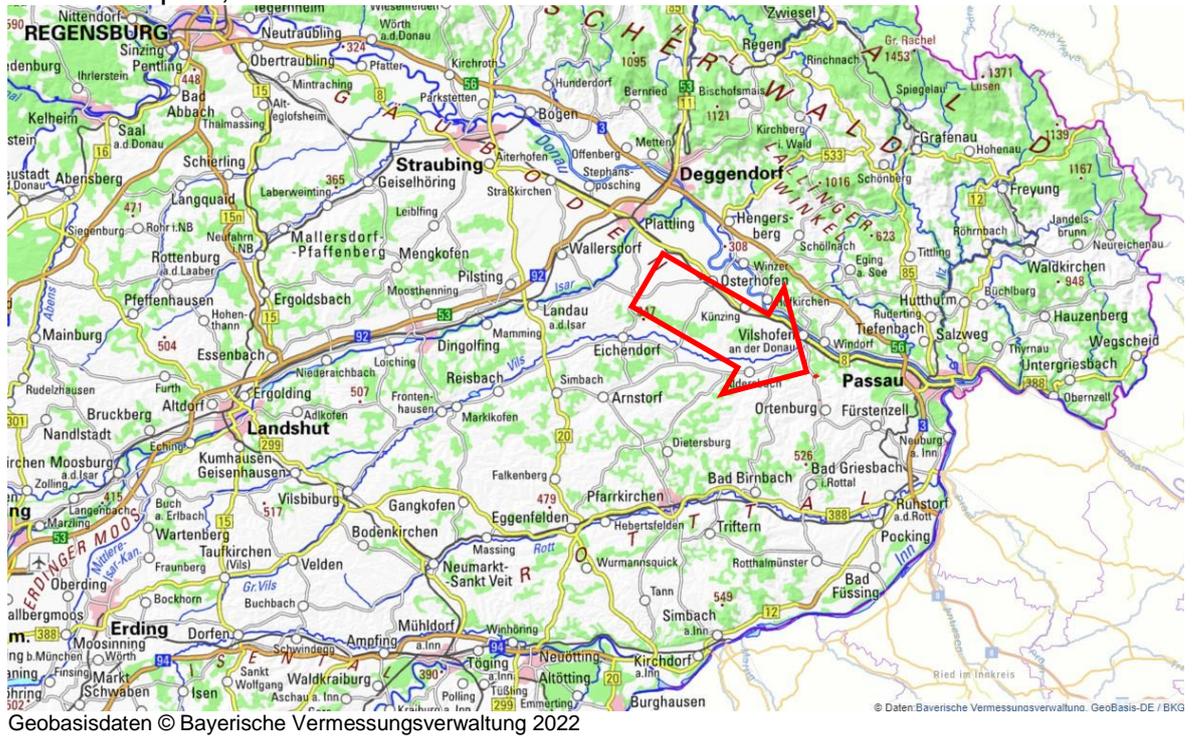
Fazit: Abbruchreifer, aufgelassener Industriebetrieb mit einzelnen noch verwendbaren Lagerhallen, umgeben von ausgebeuteten Kiesabbauflächen und Wald im Gemeindebereich von Ortenburg

Anlagen:

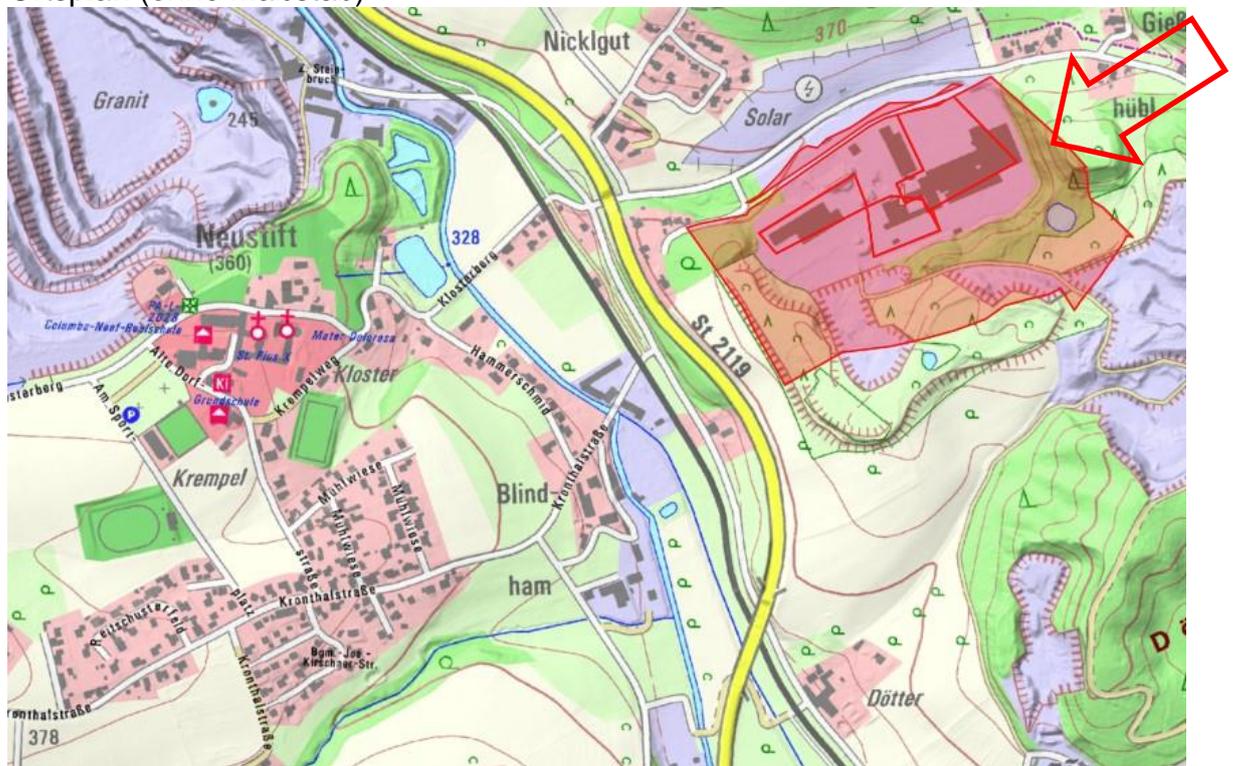
- Übersichtskarte
- Digitaler Ortsplan
- Lageplan- und Luftbildausschnitt

Anlagen:

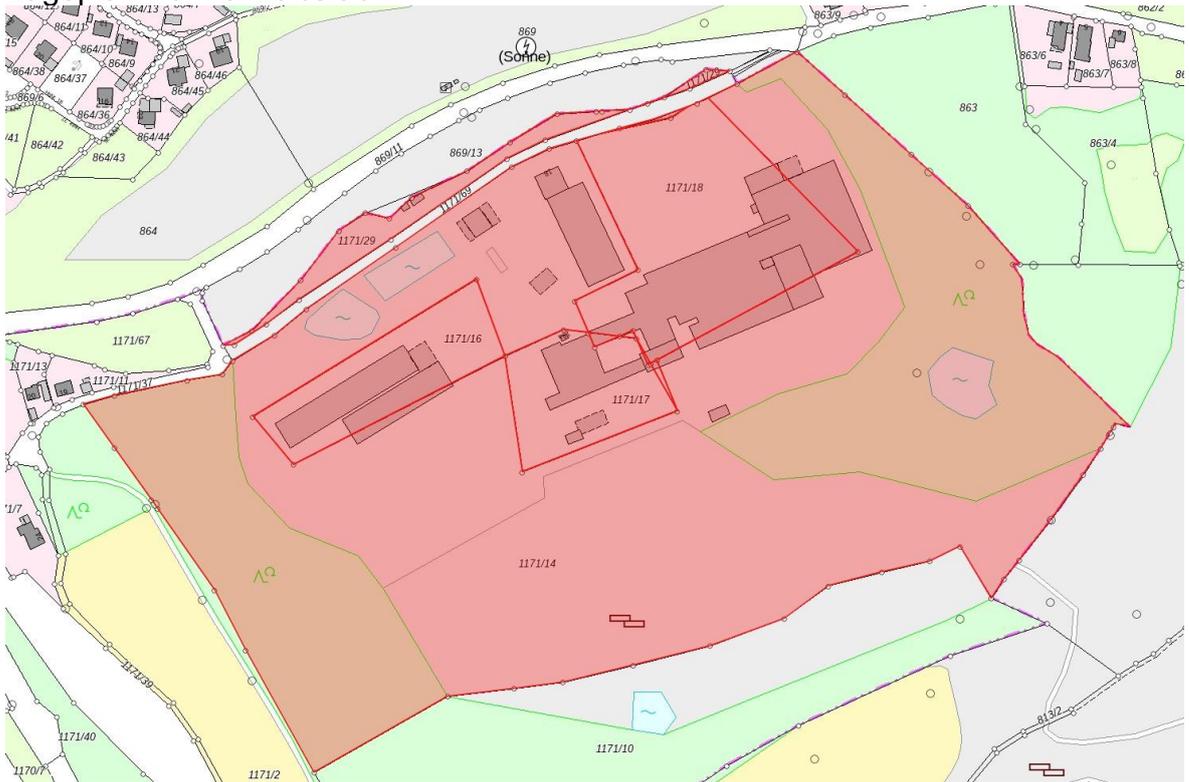
Übersichtsplan, ohne Maßstab



Ortsplan (ohne Maßstab)



Lageplan - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Luftbild - ohne Maßstab



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022