

# **amtliche Bekanntmachung 1**

# Amtsgericht Passau

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Az.: 804 K 38/23

Passau, 22.04.2025



## Terminsbestimmung:

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
<b>Mittwoch, 18.06.2025</b>	<b>09:30 Uhr</b>	<b>5, Sitzungssaal</b>	<b>Amtsgericht Passau, Schustergasse 4, 94032 Passau</b>

öffentlich versteigert werden:

## Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Passau von Albersdorf

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Albersdorf	3557	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Gerading 10	5,3770	1325

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

landwirtschaftliche Hofstelle mit Landwirtschaftsflächen in ländlicher Lager in der Gemeinde Windorf,

bestehend aus einem Wohnhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden mit angrenzenden Grünland- und Ackerflächen,

das Grundstück befindet sich fast direkt an der Donau,

Lage im Außenbereich, kein Bebauungsplan,

Teilflächen: Hochwassergefahrenflächen und festgesetztes Überschwemmungsgebiet, aktuell wird keine Tierhaltung betrieben;

Hofstelle:

Einfamilienwohnhaus mit Erd-, Ober- und Dachgeschoss, teilunterkellert, ausbaufähiges Dachgeschoss, derzeit bewohnt von den Eigentümern und der Leibgedingsberechtigten,

Ausbau des Wohnhauses erfolgte in den 1980-er Jahren,

Zentralheizung mit Befeuerung für Scheitholz und Heizöl, Pelletofen im Erdgeschoss,

Bruttogrundfläche ca. 553 qm, Wohnfläche ca. 240 qm;

Alte Stallung mit Garagen und Getreideboden:

altes Wirtschaftsgebäude mit verschiedenen Nutzungsbereichen und zwei Garagenstellplätzen für Maschinen,  
auf der Südseite des Satteldaches ist eine PV-Anlage installiert,  
einfacher Getreideboden über dem Stall und der Garage,  
Bruttogrundfläche ca. 265 qm, Nutzfläche ca. 185 qm;

Getreidelager, Strohlager, Jungviehstall und alter Kuhstall:  
verschiedene Nutzungen,  
der Gebäudebereich wurde etwa im Jahr 1977 neu bzw. umgebaut,  
Tierhaltung in dieser Stallung ist nicht möglich,  
Bruttogrundfläche ca. 520 qm, Nutzfläche ca. 415 qm;

Jungviehstallung mit Heuboden und Mistlager:  
Umbau 1977,  
Heulager befindet sich über dem Stall über der betonierten Decke,  
angebautes Garagengebäude wird für diverse Lagerzwecke verwendet,  
Bruttogrundfläche ca. 335 qm, Nutzfläche ca. 270 qm;

Maschinenhalle mit Werkstatt und Garagen:  
Baujahr ca. 1977,  
auf der östlichen Dachseite wurde eine PV-Anlage installiert,  
drei Garageneinfahrten für PKWs,  
Bruttogrundfläche ca. 265 qm, Nutzfläche ca. 210 qm;

Maschinenhalle:  
ca. 1986 gebaut in Holzbauweise,  
auf der Südseite des Daches ist eine PV-Anlage installiert,  
Bruttogrundfläche ca. 360 qm, Nutzfläche ca. 305 qm;

Kuhstall:  
2011 als Laufstall für Michlkühe erbaut,  
Einrichtung ist rückgebaut,  
leerstehende Nebenräume,  
derzeit Nutzung als Lagerhalle,  
Bruttogrundfläche ca. 1.365 qm, Nutzfläche ca. 1090 qm;

Güllegruben:  
zwei Güllegruben mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 1.600 ccm;

Fahrsilos:  
ursprünglich drei Fahrsiloanlagen, nicht mehr funktionsfähig, teilweise abgebrochen und verfüllt;

landwirtschaftliche Flächen:  
im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen,  
der Großteil der Flächen wird als Grünland genutzt,  
angeblich sind die Flächen verpachtet,  
geringfügige Teile der Flächen sind als Schutzgebiete ausgewiesen,  
die Ackerfläche ist mit ca. 13.649 qm im Kataster ausgewiesen,  
Ackerland: sL, Zustandsstufe 3, Diluvium, Bodenzahl 62, Ackerzahl 62 und SL, Zustandsstufe 4,  
Verwitterung, Bodenzahl 49, Ackerzahl 48

Anschrift:  
Gerading 10, 94575 Windorf;

**Verkehrswert:** 1.490.000,00 €  
**davon entfällt auf Zubehör:** 110.000,00 € (PV-Anlage)

**Die amtliche Bekanntmachung der Terminbestimmung erfolgt im Internet unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de).**

Der Versteigerungsvermerk ist am 09.06.2023 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 eines Betrags von 149.000,00 € an**

**Landesjustizkasse Bamberg**

**IBAN DE34 7005 0000 0000 0249 19**

**Verwendungszweck: AG Passau 804 K 38/23**

Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.