Beglaubigte Abschrift

Amtsgericht Passau
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Az.: 804 K 80/22

Passau, 25.09.2026

Terminsbestimmung:

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Donnerstag, 10.12.2026	**09:30 Uhr**	**6, Sitzungssaal**	**Amtsgericht Passau, Schustergasse 4, 94032 Passau**

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Passau von Kellberg

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Kellberg	2367/2	Gebäude- und Freifläche	Löwmühle 1	0,1422	1415
Kellberg	2367	Gebäude- und Freifläche	In Löwmühle	0,0705	1415

Zusatz:
7/zu6
Abwässerableitungsrecht an Flst. 2367/1, eingetragen im Grundbuch von Kellberg Blatt 349, Abt. II Nr. 8

8/zu 6
Geh- und Fahrtrecht an Flst. 2367, eingetragen im Grundbuch von Kellberg Blatt 349, Abt. II Nr. 9

9/zu 6 Reale Bierwirtschaft

Objektbeschreibung/Lage *(lt Angabe d. Sachverständigen)*:
älteres, unsaniertes Gaststätten- und Wohngebäude mit gutem Wohn- bzw Nutzflächenangebot

am östlichen Stadtrand von Passau ca. 3,1 km südwestlich des Ortskerns von Thyrnau,
Lage im Außenbereich direkt an der B 388 nördlich der Donau, in guter Verkehrsinfrastruktur;
Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung verhanden, ebenso Elektrizitäts- und Breitbandanschluss; Abwasserentsorgung über eine Dreikammergrube;
laut Flächennutzungsplan: Streubebauung im Außenbereich, bauplanungsrechtliche Genehmigungen richten sich daher nach § 35 BauGB, kein Bebauungsplan;
das Flurstück 2367/2 ist als geschlossene Grenzbebauung gegenüber den nördlichen Nachbarn bebaut mit einem Gaststätten- und Wohngebäude mit Teilunterkellerung, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, sowie einem Nebengebäude (ehemaliger Hühnerstall - ohne Wertansatz) östlich des Anwesens und einem Gartengerätehaus in der der Südwestecke des Grundstücks;
das Flurstück 2367 ist unbebaut und wird derzeit als Parkplatz genutzt;
im Erdgeschoss wird derzeit von der Eigentümerin die Gaststätte "Schnitzelwirt" betrieben,
die beiden Wohnungen im Obergeschoss und die Wohnung im Dachgeschoss sind derzeit nicht bewohnbar und nicht zu vermieten;
ursprüngliches Baujahr: unbekannt, 1963: Erweiterung der Gasträume durch einen Anbau,
1991: Überdachung der Terrasse,
2013: Brand, danach Beginn von Bauarbeiten, Zustand unverändert bis dato;
Heizung über Einzelöfen und Elektroradiatoren sowie einem gemauerten Ofen in der Gaststätte,
Warmwasser über Elektroboiler,
Bruttogrundfläche gesamt ca. 963 qm,
Nutz- und Wohnfläche gesamt ca. 608 qm;
die Betriebseinrichtung wird als Zubehör mit 5.000 € bewertet, wird jedoch aufgrund der Ertragswertberechnung nicht gesondert ausgewiesen;

Anschrift: Löwmühle 1, 94136 Thyrnau;

Verkehrswert: 290.000,00 €

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

Der Versteigerungsvermerk ist am 15.12.2022 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:

Es ist zweckmäßig, bereits drei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung der Ansprüche an Kapital, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung mit Angabe des beanspruchten Ranges schriftlich einzureichen oder zu Protokoll der Geschäftsstelle zu erklären.
Dies ist nicht mehr erforderlich, wenn bereits eine Anmeldung vorliegt und keine Änderungen eingetreten sind. Die Ansprüche des Gläubigers gelten auch als angemeldet, soweit sie sich aus dem Zwangsversteigerungsantrag ergeben.

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 29.000,00 € an
Landesjustizkasse Bamberg
IBAN DE34 7005 0000 0000 0249 19
Verwendungszweck: AG Passau 804 K 80/22
Die Überweisung sollte spätestens 10 Tage vor dem Versteigerungstermin erfolgen.

Achtung: es handelt sich um ein zusammengesetztes Grundstück; einzelne Flurstücke können nicht ersteigert werden.

Beim Vollstreckungsgericht liegt ein Gutachten über die Bauschäden vor, das nicht veröffentlicht werden kann.
Eine Einsichtnahme in dieses Gutachten ist nach vorheriger Terminsabsprache beim Vollstreckungsgericht Passau, Telefon 0851 394394 möglich.

Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.

gez.

Bauer
Rechtspflegerin

An die Gemeindetafel der Gemeinde Thyrnau

Angeheftet am: 14. Okt. 2026

BAYERN AMTSGERICHT

Für die Richtigkeit der Abschrift
Passau, 14.10.2026

Fisch, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig

Abgenommen am: