

Grundbuchblatt 2208

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. der Grundst.	Bisherige Lfd.Nr.d. Grundst.	Grundstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	-	1618	Dorfstr. 40, Gebäude- und Freifläche	923 m ²

II. Abteilung

Lfd.Nr. der- Eintra- gungen	Lfd.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 2 K 10/25); eingetragen am 20.03.2025.

2. BEWERTUNG

Grundstück FINr. 1618

Der Verkehrswert beträgt zum Bewertungsstichtag 02. Juni 2025

255.000,-- Euro

i. W. - zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro -

Miet- oder Pachtverhältnisse, Gewerbebetrieb, Zubehör

Das Grundstück und das Wohnhaus werden vermutlich durch den Eigentümer selbst genutzt. Über das Vorhandensein von Miet- oder Pachtverhältnissen, eines Gewerbebetriebes, von Maschinen und Betriebseinrichtungen besteht keine Kenntnis.

3. VORBEMERKUNG

Für die Erstattung des Gutachtens wurden neben der einschlägigen Fachliteratur folgende Unterlagen verwendet:

1. Gerichtlicher Auftrag vom 02.05.2025
Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Aktenzeichen
2 K 10/25
2. Genehmigter Bauplan Nr. 888/80 Neubau eines Einfamilienhauses 8856 Gros-
sorheim FINr. 1618 von 1980
- bei der Stadtverwaltung Harburg eingeholt -
3. Grundbuchauszug, Fertigung vom 16.05.2025
- beim Grundbuchamt Nördlingen eingeholt -
4. Lageplan aus dem Geoinformationsportal der Bayer. Vermessungsverwaltung
sowie Lageplan der Stadtverwaltung Harburg
5. Die Auskünfte der Stadtverwaltung Harburg und des Landratsamtes Donau-
Ries, Geschäftsstelle Gutachterausschuß

Anmerkung:

Das Gebäude und die zugehörigen Außenanlagen wurden nach dem äußerlich erkennbaren Eindruck beim Ortstermin und den Angaben in genehmigten Bauplänen beurteilt. Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen. Bei der Baubeschreibung werden nur die wesentlichen Bauteile beschrieben. Eventuell vorhandene Einrichtungen wie Küche und Mobiliar werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Bei der nachfolgenden Bewertung werden ortsübliche Untergrundverhältnisse unterstellt. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Altlasten wurden von der Stadtverwaltung Harburg nicht benannt, Verdachtsmomente lagen nicht vor, Freiheit von Bodenkontaminationen wird daher angenommen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben, bzw. auch darüber, daß keine evtl. versteckten Mängel vorhanden sind, kann nicht übernommen werden. Dies gilt auch für die übergebenen bzw. eingeholten Pläne als Grundlage zur Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzfläche.

Ein örtliches Nachmaß hat nicht stattgefunden. Weiterhin besteht keine Kenntnis über die Einhaltung allgemeiner bauaufsichtlicher Vorgaben hinsichtlich Brand-, Wärme- und Schallschutzanforderungen.

Bei festgestellten Mängeln und Schäden bzw. notwendigen Restarbeiten werden die Kosten für ihre Beseitigung und die Herstellung bzw. Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten geschätzt und in der für das zu bewertende Objekt vom Grundstücksmarkt berücksichtigten Höhe in Ansatz gebracht. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden an den Gebäuden ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden kann.

Wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II der Grundbuchblätter bestehen nicht.

Die Verwendung des Gutachtens ist auf das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren beschränkt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Örtliche Lage und planungsrechtliche Situation:

Das zu bewertende Grundstück FINr. 1618 liegt im Süden des westlichen Ortsteils Großsorheim der ca. 5.600 Einwohner einschließlich Ortsteilen zählenden Stadt Harburg im nördlichen schwäbischen Landkreis Donau-Ries.

Das Grundstück FINr. 1618 befindet sich in einem Gebiet, für das kein Bebauungsplan verbindlich ist, direkt an der Dorfstraße. Der Flächennutzungsplan der Stadt Harburg als vorbereitender Bauleitplan weist dieses Gebiet als Dorfgebiet/Mischgebiet aus.

Planungsrechtlich ist das zu bewertende Grundstück entsprechend des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Umliegend befinden sich hauptsächlich bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten, staatliche, kulturelle und soziale Einrichtungen, ein Kindergarten, eine Grund- und Mittelschule, Ärzte und eine Apotheke sind in der in etwa 5 km östlich gelegenen Stadt Harburg gut erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und ein Krankenhaus befinden sich in der südlich in ca. 16 km befindlichen Kreisstadt Donauwörth bzw. der nördlich in ungefähr 12 km nordwestlich gelegenen Stadt Nördlingen.

Es bestehen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die in ca. 1,3 km nördlich verlaufende Bundesstraße B 25 Donauwörth-Nördlingen mit Anbindung südlich an die Bundesstraßen B 2 Donauwörth-Augsburg sowie B 16 Günzburg-Ingolstadt und über diese jeweils Anbindung an die Bundesautobahnen BAB A8 und A9 gegeben.