

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architekt
Andreas Nasedy

Posseltstraße 10a
76227 Karlsruhe
Fon : 0721 - 4764604
Fax : 0721 - 4764605

Mail: ny@nasedy.de
Web: www.nasedy.de

Amtsgericht Heilbronn; AZ: 2 K 119/23

01.07.2024



Einfamilienhaus mit (Doppel-)Garage

Verkehrswert: 550.000,00 €

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Berwangen Blatt Nr. 15235
Flurstück 6573/2, Gebäude- und Freifläche, Größe 575 m²

Frühlingstraße 5 in 74912 Kirchardt

zum Wertermittlungstichtag 08.04.2024

Ausfertigung 1 (5)

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon ist ein Exemplar für die Unterlagen des Sachverständigen.

3.5.2.1 Bauschäden etc.

Bauschäden, Instandhaltungsschau
etc.:

- unverputzte Fassade (Wohnhaus und Garage)
- z.T. Mauerwerk schadhaft (Risse, offene Leitungsschlitze)
- Dämmung der Rollladenkästen vergilbt/mit UV-Schädigung



Abb. 3: Foto des SV; Fassade unverputzt, Dämmung der Rollladenkästen vergilbt/mit UV-Schädigung



Abb. 4: Foto des SV; z.T. Mauerwerk/Fassade schadhaft



Abb. 5: Foto des SV; z.T. Mauerwerk schadhaft (offene Leitungsschlitze)

3.5.3 Hausschwamm

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

3.5.4 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

3.5.4.1 Grunddienstbarkeiten

Gemäß §§ 1018 ff. BGB bezeichnet die "Grunddienstbarkeit" die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines anderen, meistens Nachbargrundstücks. Die betroffenen Grundstücke werden als "dienendes Grundstück" (belastetes) sowie "herrschendes Grundstück" bezeichnet. Eine Grunddienstbarkeit bedeutet für den Eigentümer des dienenden Grundstücks immer eine Einschränkung der Grundstücksnutzung, was sich häufig wertmindernd auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Eine Grunddienstbarkeit ist ein dingliches Recht, welches dem Eigentümer eines Grundstücks die Verpflichtung auferlegt, bestimmte Handlungen auf seinem Grundstück zu dulden oder zu unterlassen, um dem Eigentümer eines anderen Grundstücks einen bestimmten Nutzen zu gewährleisten. Sie dient beispielsweise zur Einräumung von Wegerechten, Leitungsrechten oder Belichtungsrechten.³

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind Grunddienstbarkeiten (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) zugunsten des Bewertungsgrundstücks Flst. Nr. 6573/2 (als herrschendes Grundstück) eingetragen. Das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sichert gemäß vorliegendem Dienstbarkeitsvertrag die Versorgung des zu bewertenden Grundstücks mit Leitungen aller Art (insbesondere Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation).

In Abt. II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs ist eine Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) zulasten des Bewertungsgrundstücks (als dienendes Grundstück) für den jeweiligen Eigentümer des benachbarten Grundstücks Flst. Nr. 6573/3 eingetragen. Das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sichert

³ <https://www.juraforum.de/lexikon/grunddienstbarkeit>

5.2 Lageplan

Gemeinde:
 Gemarkung:
 Landkreis:
 Flurst. Nr.:
 Baulast:

Kirchardt
 Berwangen
 Heilbronn
 6573/2

LAGEPLAN
 zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO
 Die Darstellung entspricht dem Stand der Tatsachen vom 12.07.2018
 mit Änderungen gemäß § 2 Abs. 2 u. 3 LBOVVO. Änderungen gegenüber
 dem Grundbuch sind möglich.
 Maßstab: 1:500

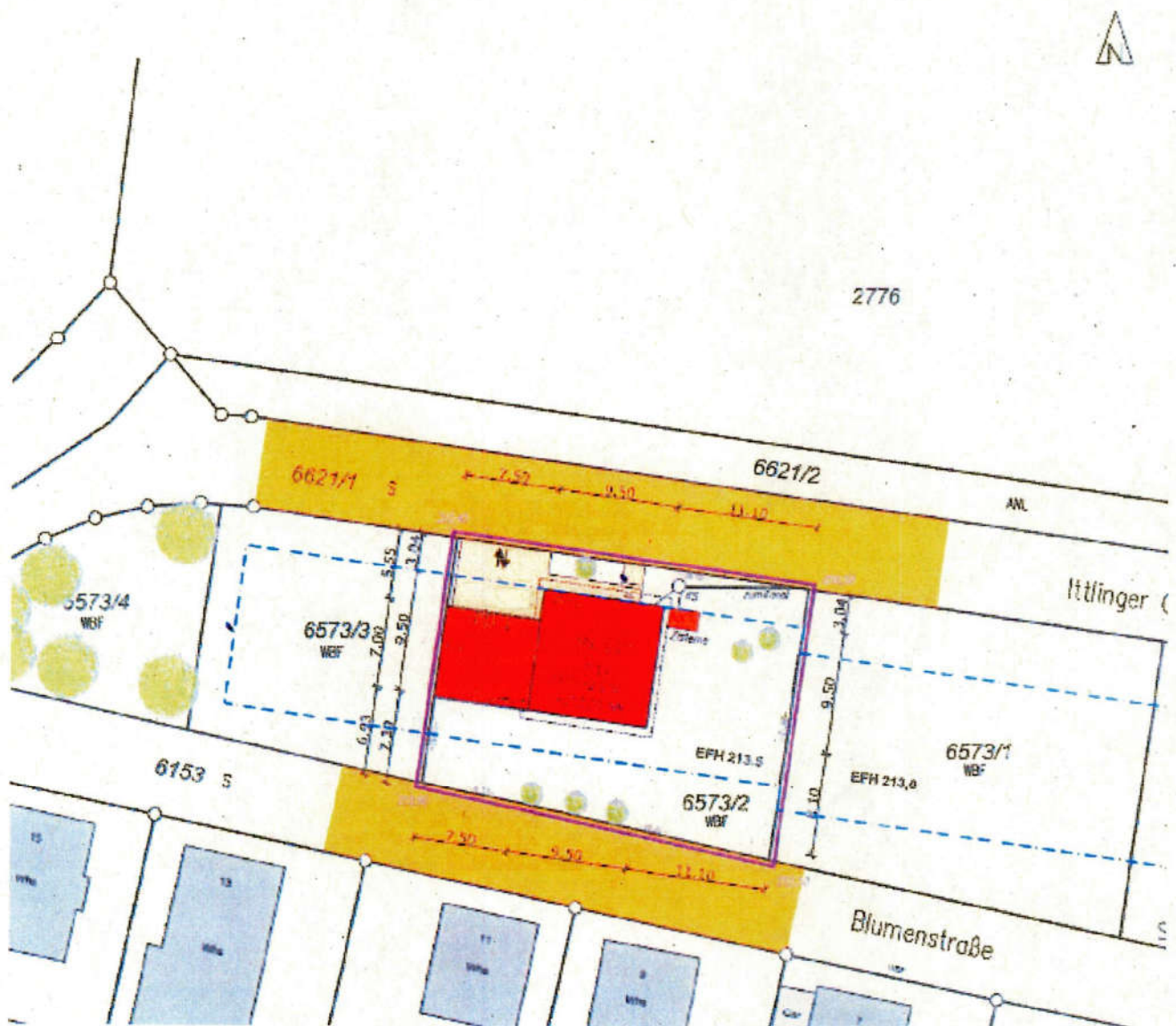


Abb. 10: Lageplan zum Baugesuch von 2018; Quelle: Bauakte; Anonymisierung durch den SV

5.3 Grundrisse

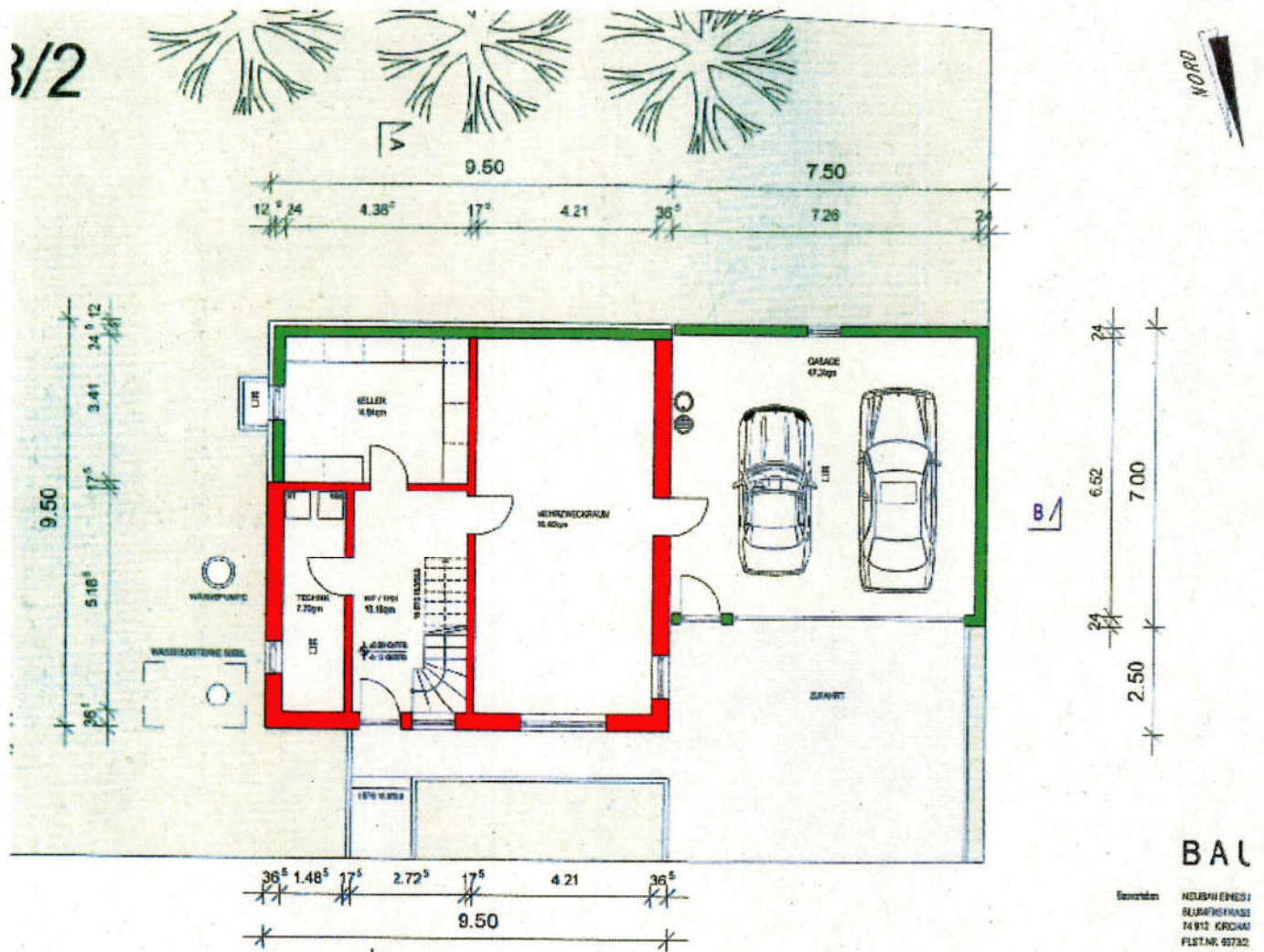


Abb. 11: Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte/Baugesuch von 2018

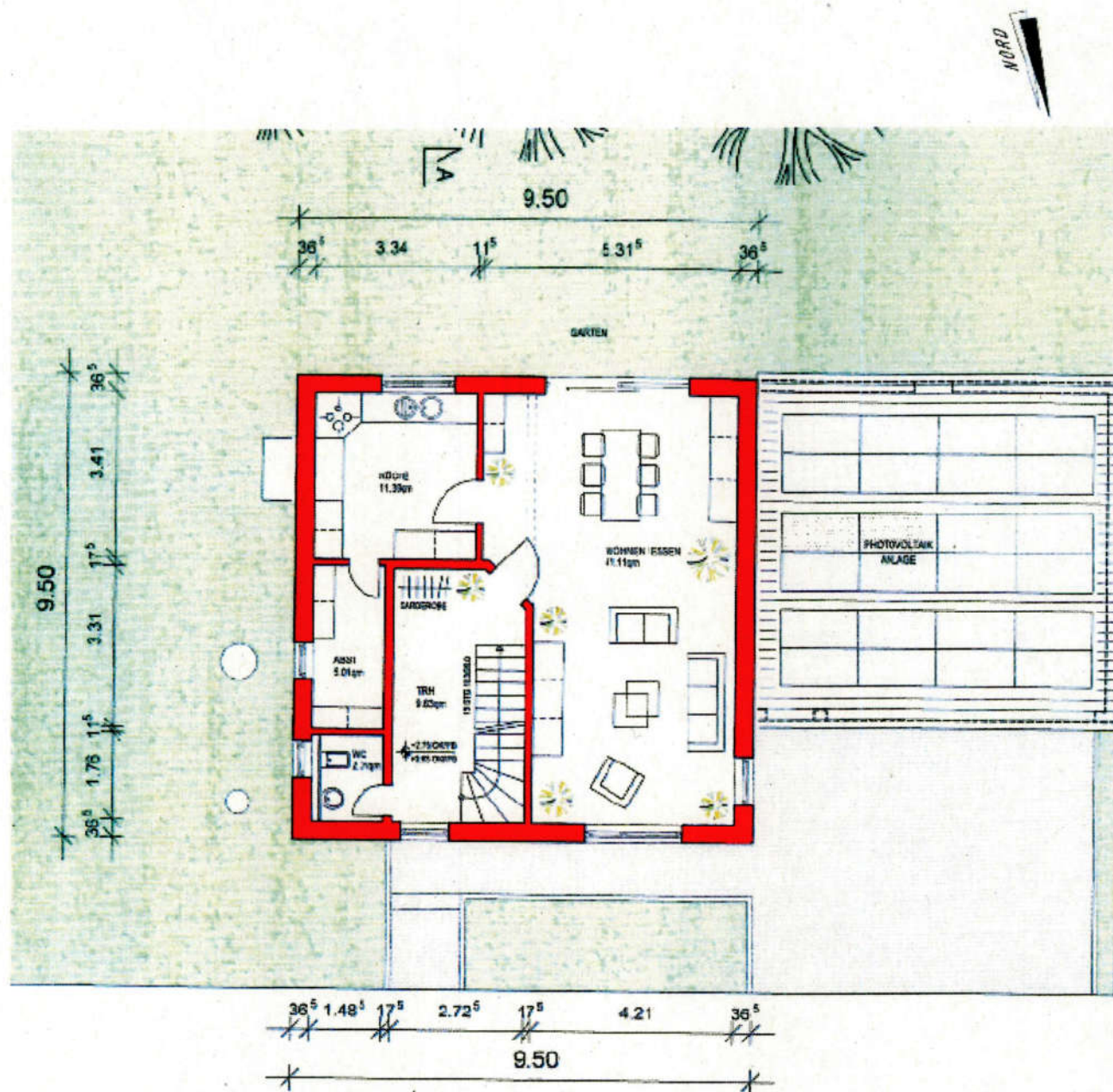


Abb. 12: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte/Baugesuch von 2018

Hinweis des SV: Die im Grundrissplan eingezeichnete Photovoltaikanlage auf dem Garagendach wurde nicht realisiert.

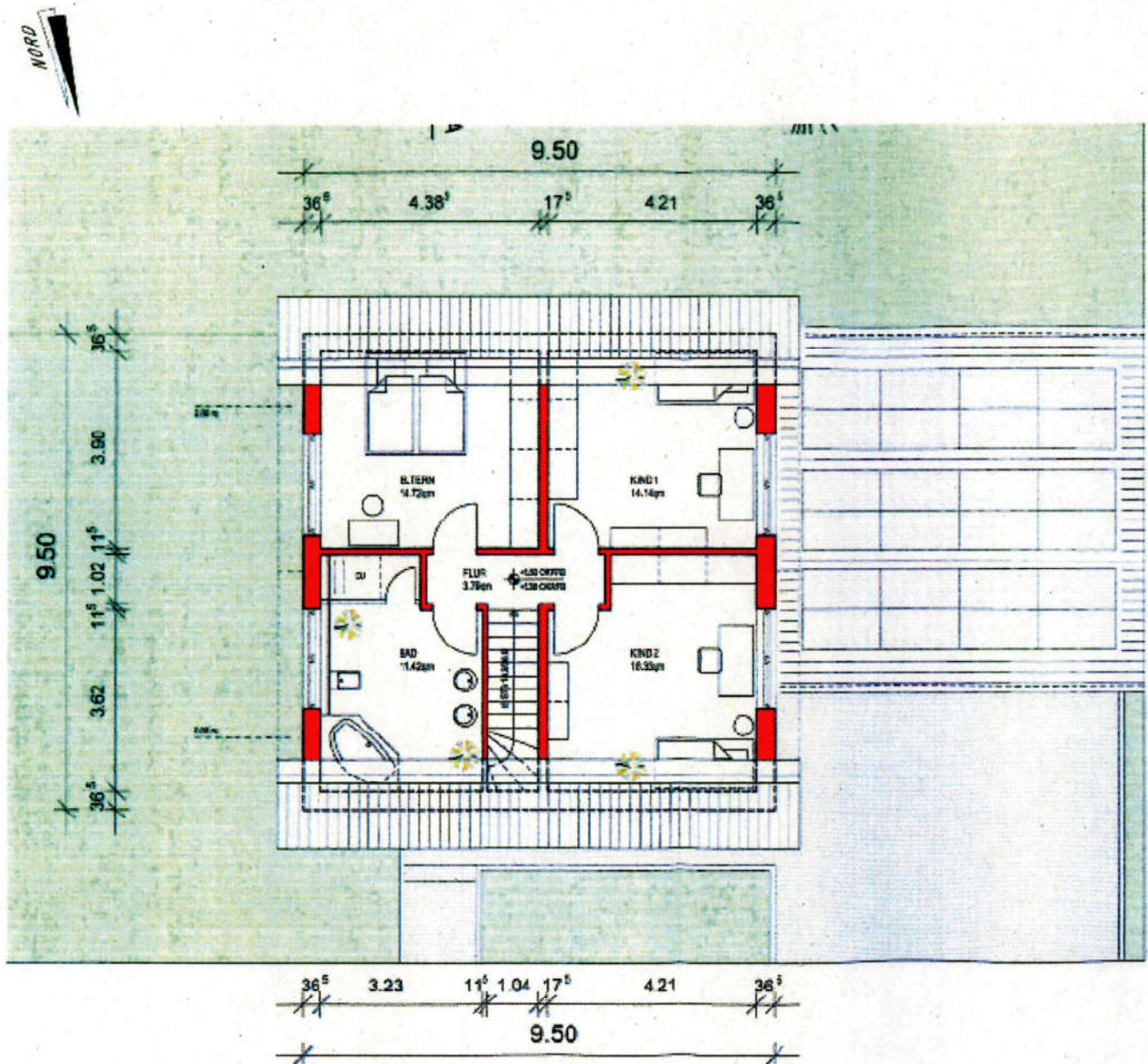


Abb. 13: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte/Baugesuch von 2018

5.4 Gebäudeschnitte

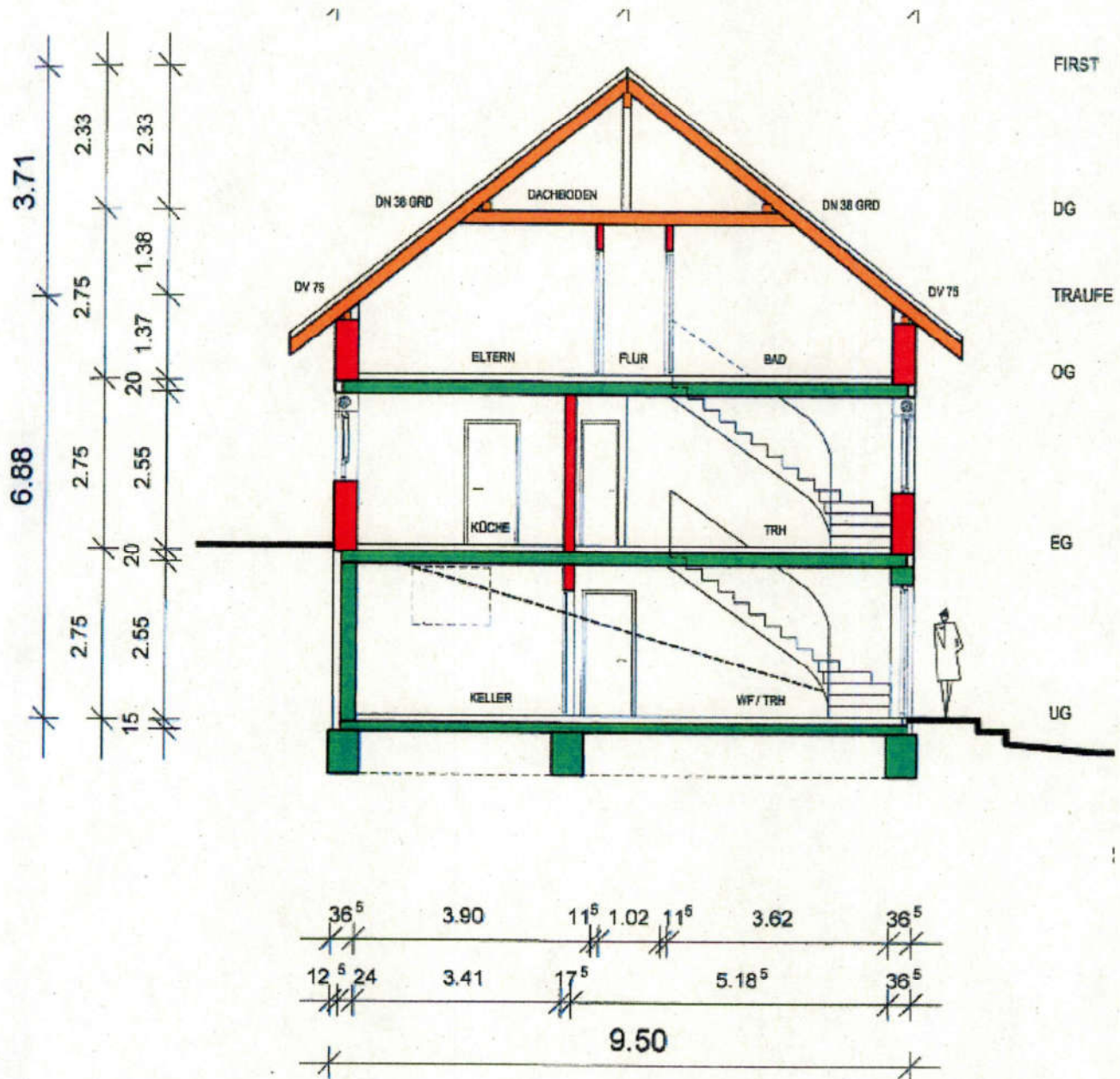


Abb. 14: Gebäudeschnitt Einfamilienhaus (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte/Baugesuch von 2018

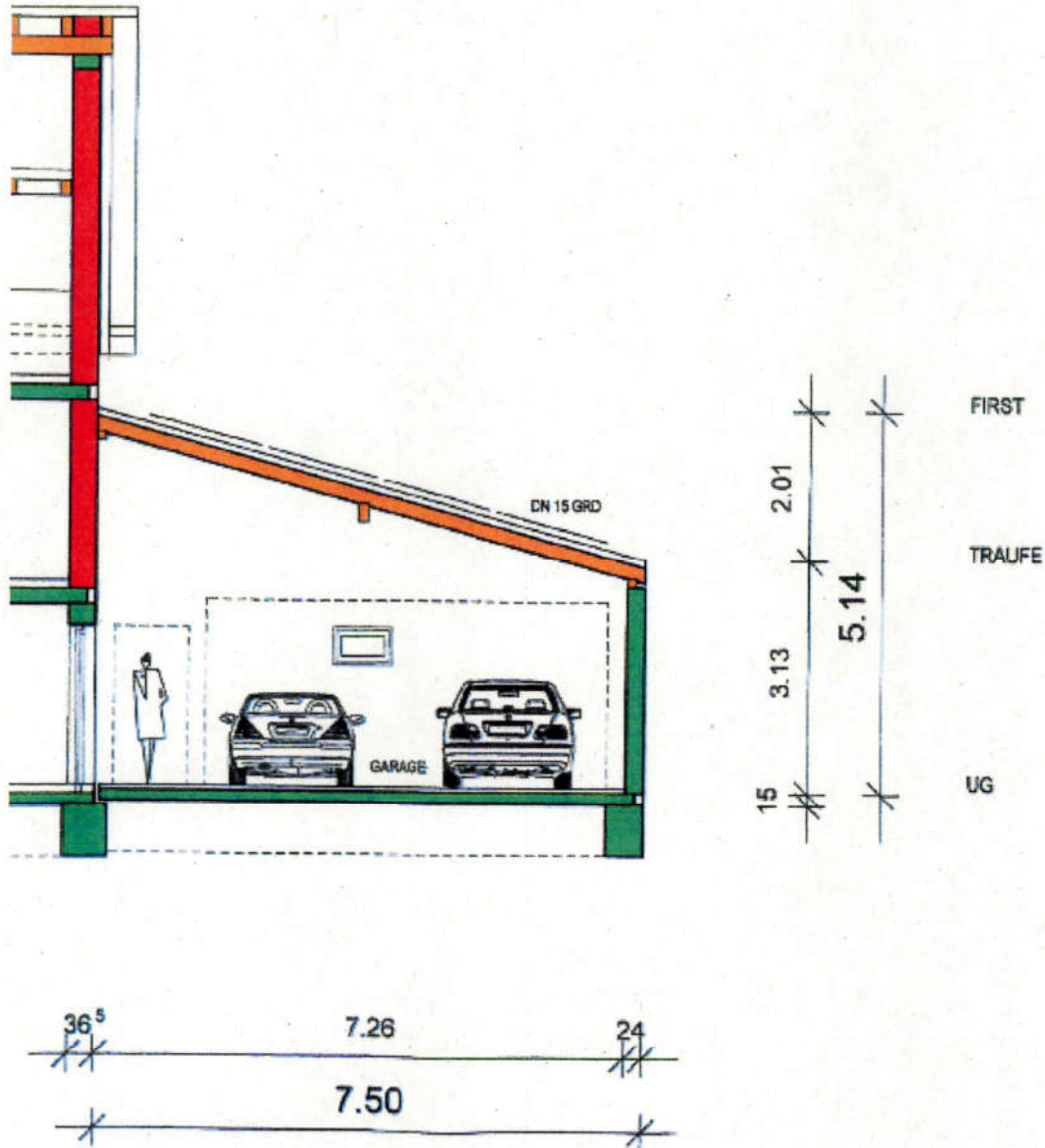


Abb. 15: Gebäudeschnitt Garage (ohne Maßstab); Quelle: Bauakte/Baugesuch von 2018

6 FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Norden; Hauseingangsseite und Garagenzufahrt



Foto 2 des SV: Ansicht von Nordosten, von der Frühlingstraße



Foto 3 des SV: Ansicht von Südosten; Gartenseite; Ansicht von der Blumenstraße



Foto 4 des SV: Ansicht von Südwesten, Gebäuderückseite; Ansicht von der Blumenstraße



Foto 5 des SV: Untergeschoss, Gebäudeeingang



Foto 6 des SV: Nachbarschaftsbebauung, Frühlingstraße