

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 123/23

20.06.2024



Zweifamilienhaus mit Garage

Verkehrswert: 625.000,00 Euro

GUTACHTEN

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

des mit einem Zweifamilienhaus und Garage bebauten
Grundstücks

eingetragen im Grundbuch von Möckmühl Blatt Nr. 5411
Flurstück 5115, Gebäude- und Freifläche, Größe 1.000 m²

Im Schlot 14 in 74219 Möckmühl

zum Wertermittlungstichtag 25.03.2024

Ausfertigung 1 (5)

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

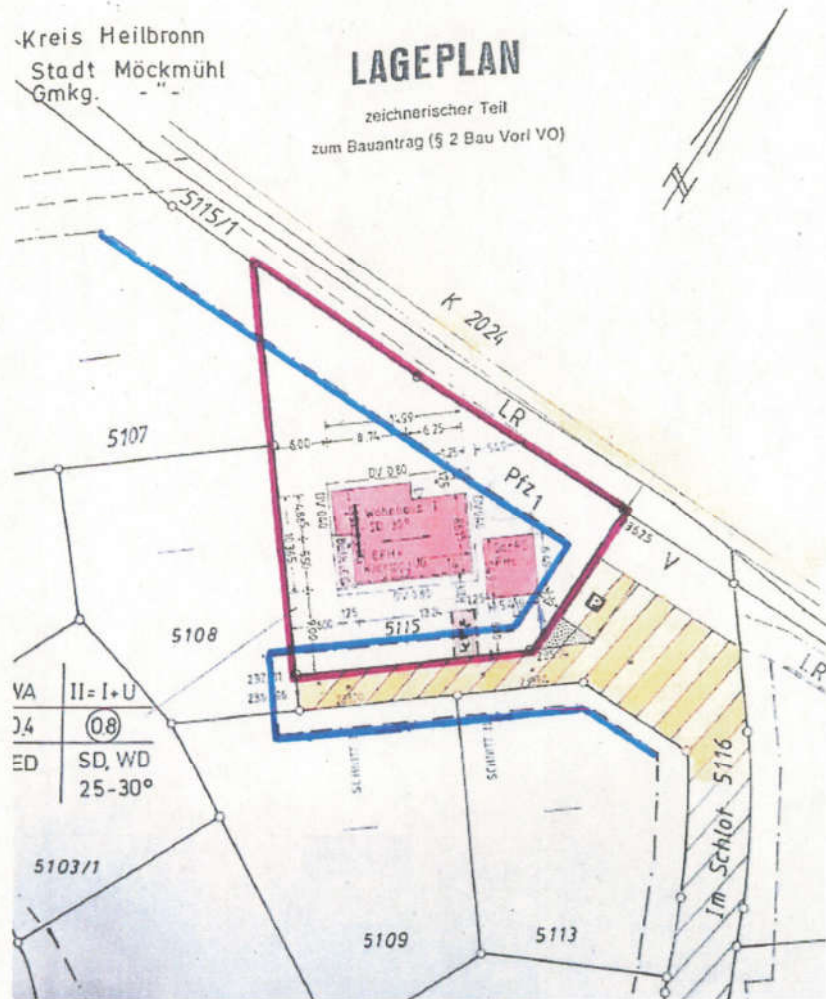


Abb. 10: Lageplan zum Baugesuch von 1988

Der vom Leitungsrecht betroffene Bereich befindet sich gemäß Lageplan auf und hinter der nördlichen Grundstücksgrenze, die eine Länge von ca. 48 m aufweist. Die Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen werden sachverständig als sehr gering bewertet. Nach üblicher Bewertungspraxis wird ein Abschlag von rd. 2 Prozent vom unbelasteten Bodenwert vorgenommen: $190 \text{ €/m}^2 / 100 \times 2 = 3,80 \text{ €/m}^2$. $3,80 \text{ €/m}^2 \times \text{rd. } 48 \text{ m}^2 \text{ (belasteter Grundstücksbereich)} = 182,40 \text{ €} = \text{rd. } 180,00 \text{ €}$.

Der vom Bepflanzungsrecht/Pflanzzwang betroffene Bereich befindet sich im nördlichen Grundstücksrandbereich und erstreckt sich auf eine Fläche von rd. 250 m^2 (rd. 25 % der Gesamtgrundstücksfläche). Die betroffene Fläche wurde vom SV grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte (Geoportal Baden-Württemberg) abgegriffen. In diesem befindet sich entlang der K 2024 eine städtische Bepflanzung, deren Erhaltung der Grundstückseigentümer dulden muss. Die Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen werden sachverständig als deutliche Beeinträchtigung beurteilt. Gemäß üblicher Bewertungspraxis wird ein Abschlag von 70 Prozent vom unbelasteten Bodenwert vorgenommen: $190 \text{ €/m}^2 / 100 \times 70 = 133,00 \text{ €/m}^2$. $133,00 \text{ €/m}^2 \times 250 \text{ m}^2 \text{ (belasteter Grundstücksbereich)} = 33.250,00 \text{ €}$

Rein nachrichtlich: Der wirtschaftliche Nachteil durch die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten wird mit $(180,00 \text{ €} + 33.250,00 \text{ €}) =$ insgesamt rd. $33.400,00 \text{ €}$ ermittelt.

5.2 Liegenschaftskarte

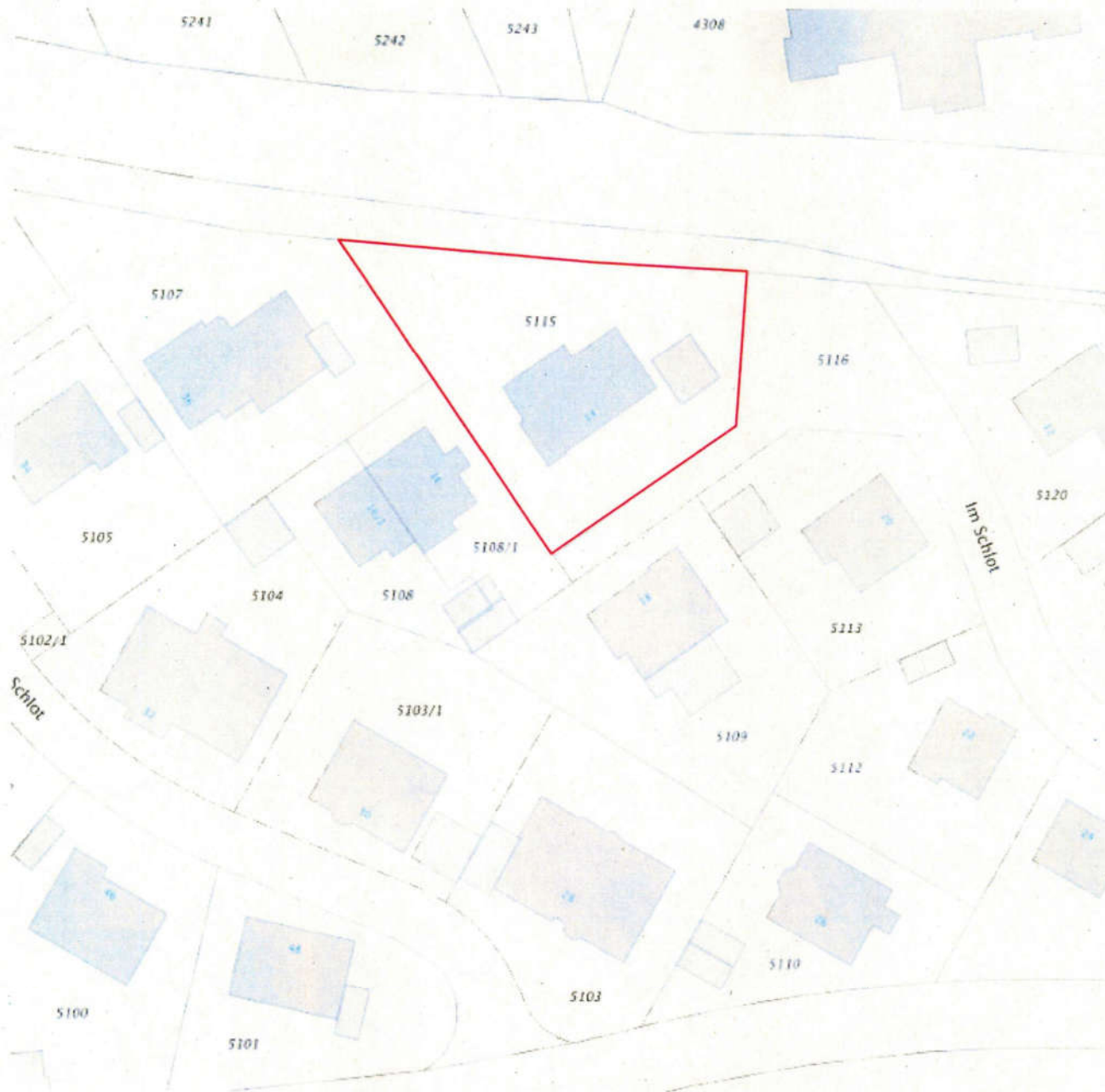


Abb. 11: Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenquelle: LGL, www.lgl-bw.de

5.3 Grundrisse, Schnitt

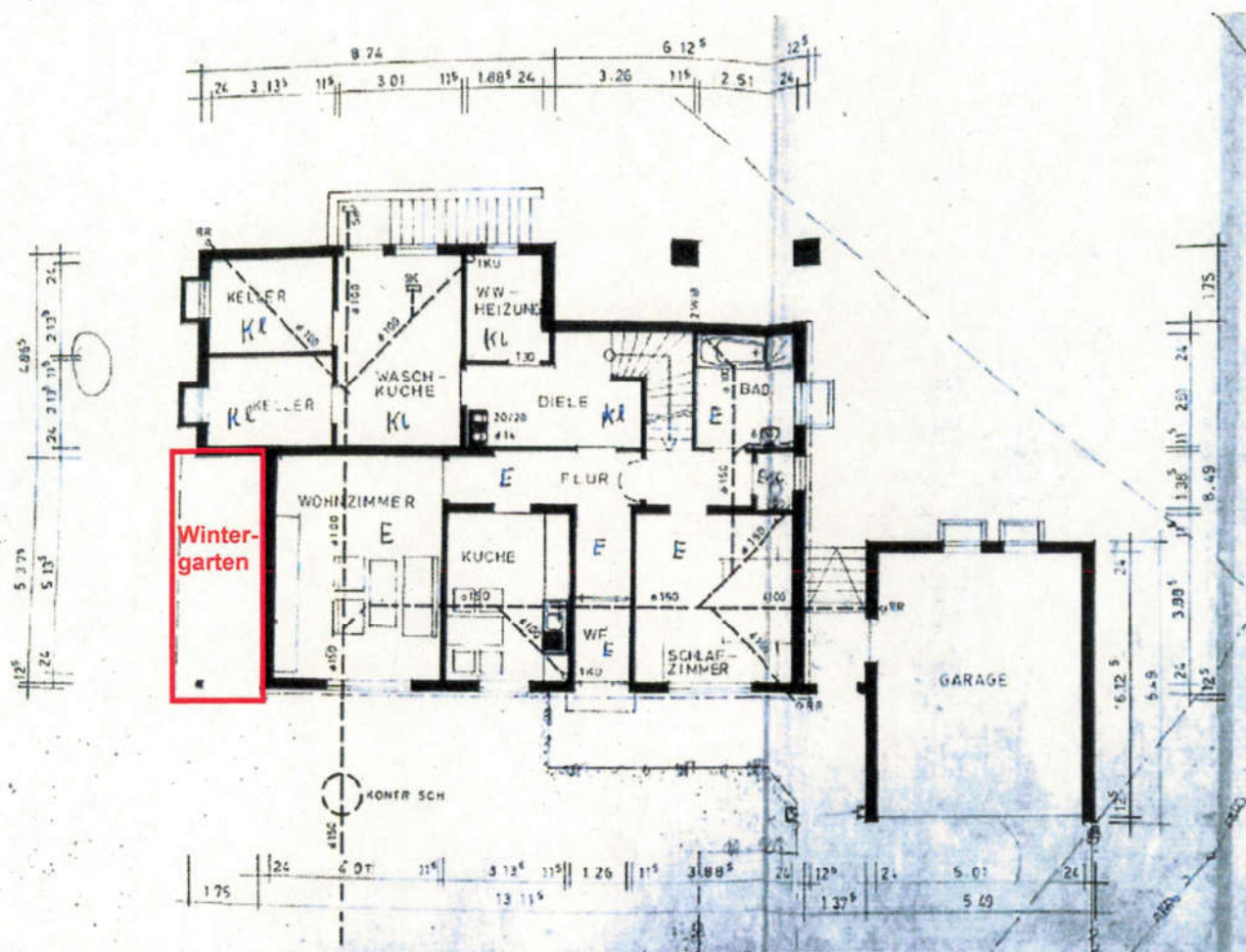


Abb. 12: Grundriss Untergeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Gläubigerin
Eintragungen d.d. SV

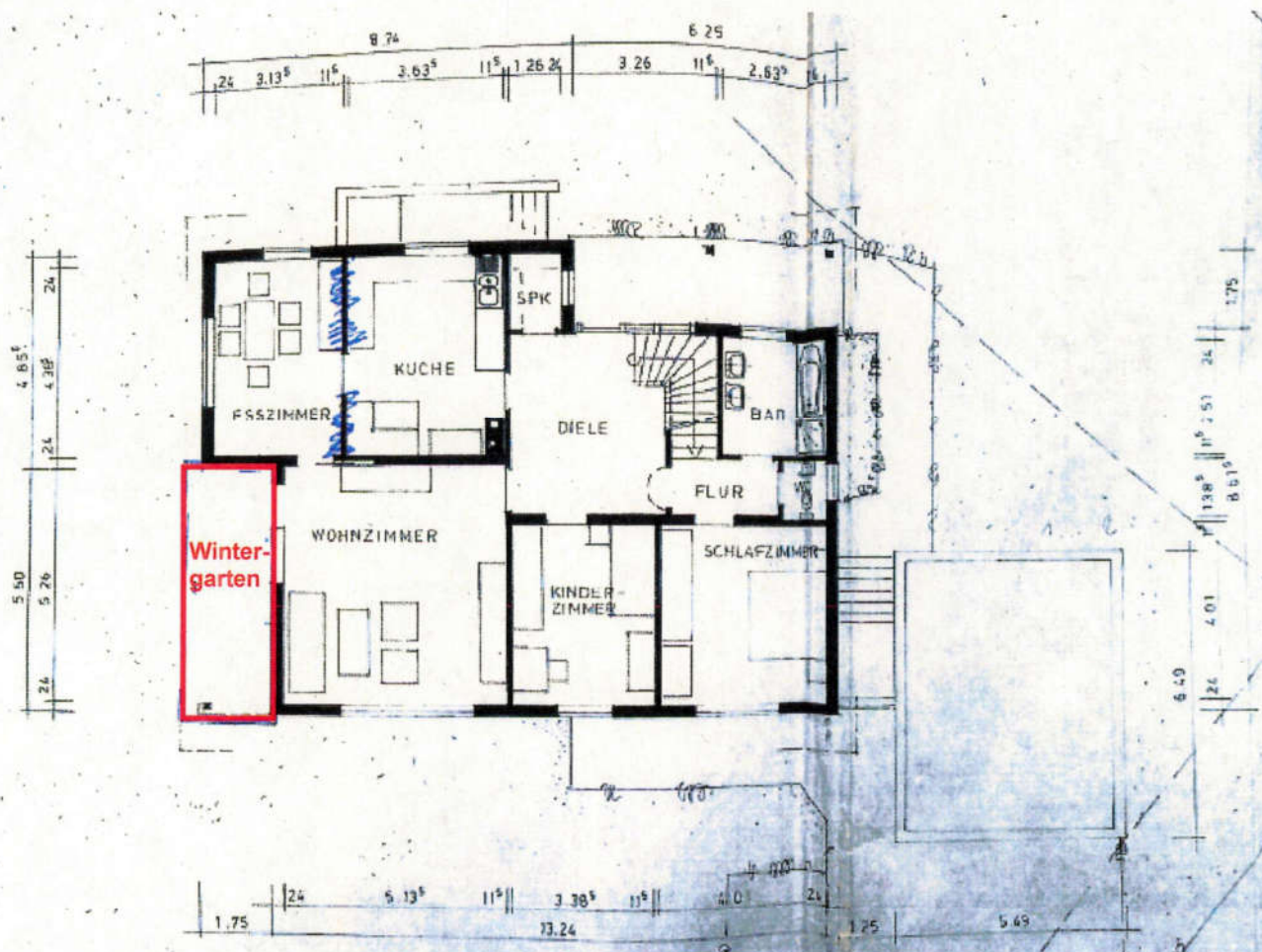


Abb. 13: Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Gläubigerin; Eintragungen d.d. SV

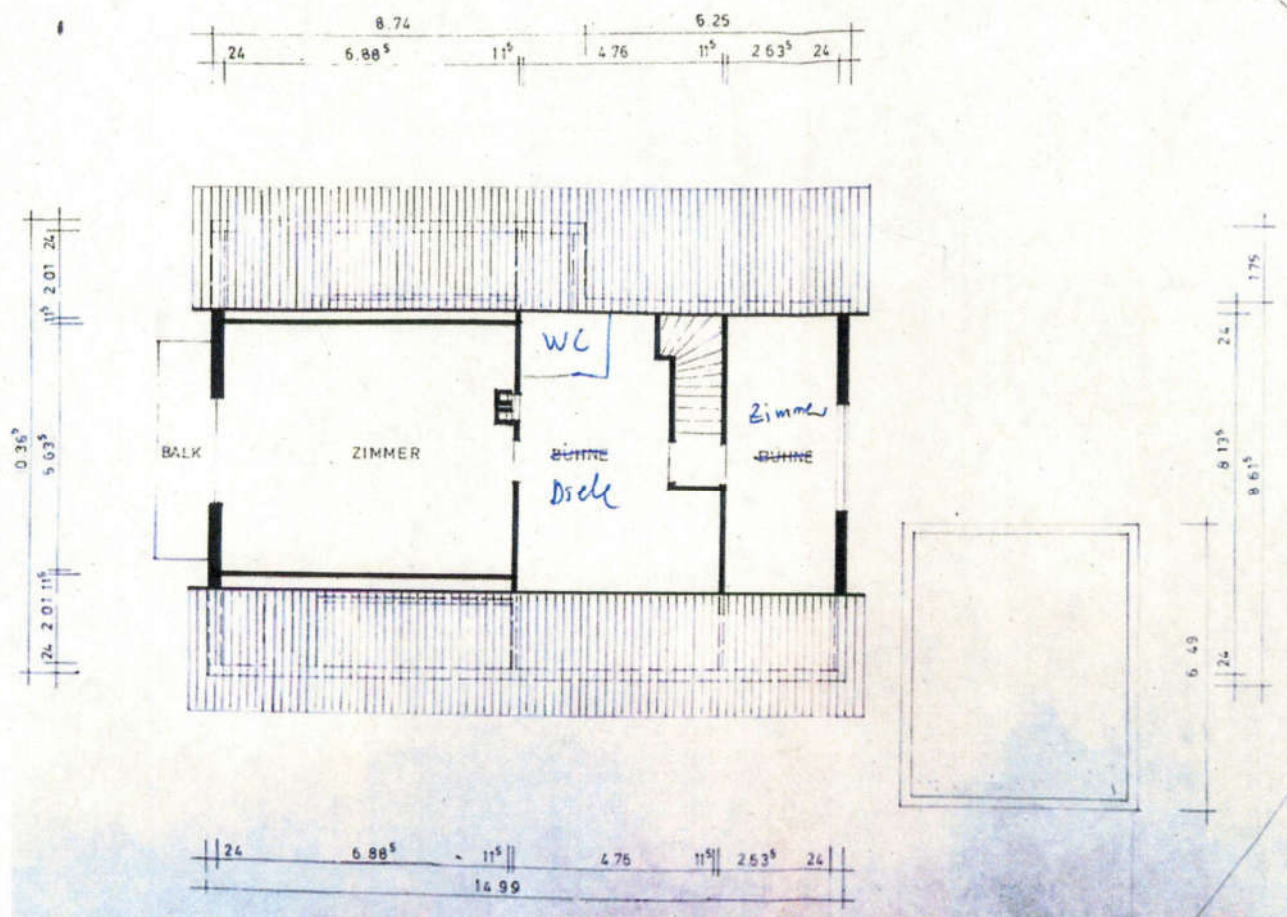


Abb. 14: Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Gläubigerin

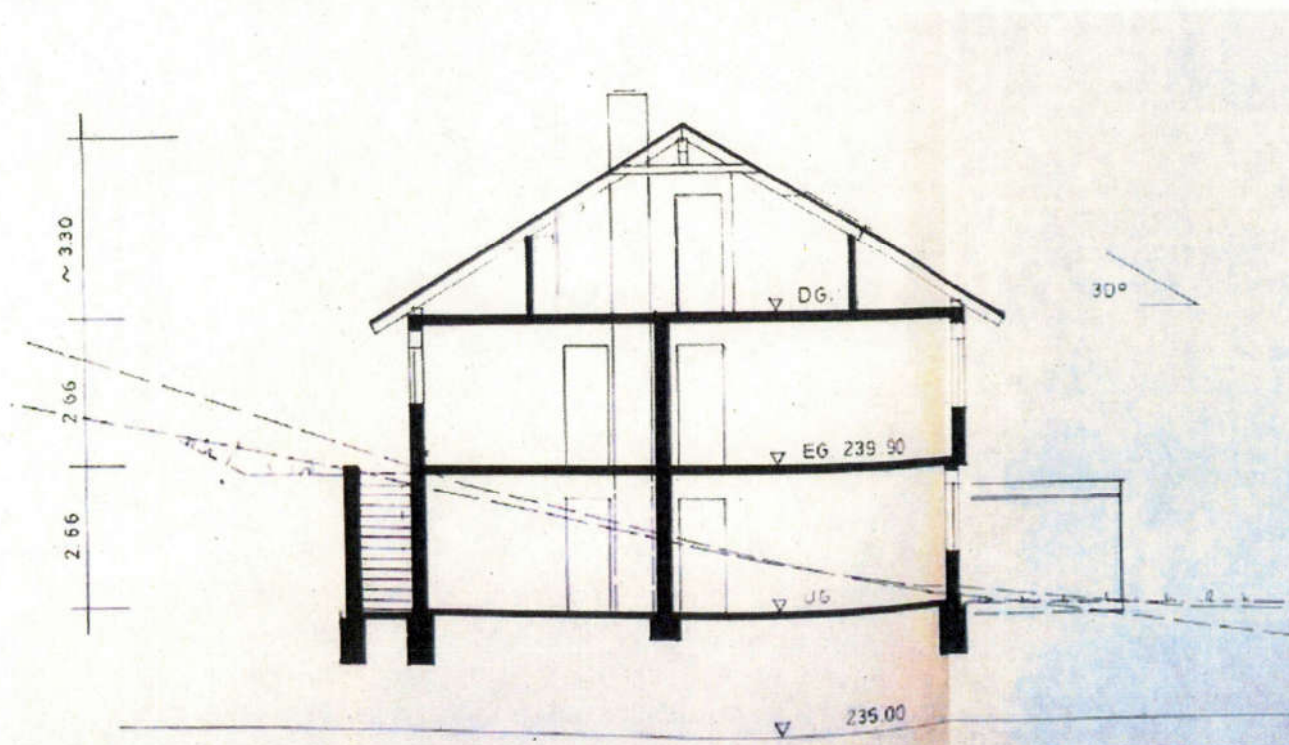


Abb. 15: Gebäudeschnitt Wohnhaus (ohne Maßstab); Quelle: Objektunterlagen der Gläubigerin

6

FOTOS



Foto 1 des SV: Ansicht von Südosten; Wohngebäude und Garagenzufahrt, Ansicht von der (Stich-)Straße Im Schlot; Anonymisierung d.d. SV



Foto 2 des SV: Ansicht von Norden, vom Garten



Foto 3 des SV: Ansicht von Osten



Foto 4 des SV: Ansicht von Westen, vom Garten



Foto 5 des SV: Ansicht von Südwesten, Eingang zu Wohnung UG



Foto 21 des SV: östlicher Garten mit Teichanlage



Foto 22 des SV: südlicher Garten, Gartenhaus



Foto 23 des SV: nördlicher Garten, Sitzplatz und Gartenhäuser