

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Elsenz, Flurstück Nr. 654/1

**3-Zimmer-Eigentumswohnung,
Sinsheimer Str. 40, 75031 Eppingen,
Obergeschoss (Ostseite), Sondereigentum Nr. 1,**

**Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 1 K 18/22**

Achtung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

leerstehende Wohnung im Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohnungen und 2 Teileinheiten; Baujahr unbekannt (1874 eingemessen); 3-Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Diele, Küche, Bad sowie Balkon; ca. 67,21 m² Wohnfläche; Ölheizung (Baujahr 2002); Grundstückgröße 735 m²

Wertermittlungstichtag: 10. Oktober 2022

Verkehrswert (Marktwert)

Wohnung Nr. 1

113.000,00 €



Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flst. Nr. 654/1 von Südwesten aus.



Blick vom Innenhof aus Richtung Südosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster eines Zimmers der zu bewertenden Wohnung Nr. 1. Rechts daneben befinden sich das Fenster der Küche und das Fenster des Wohnzimmers.



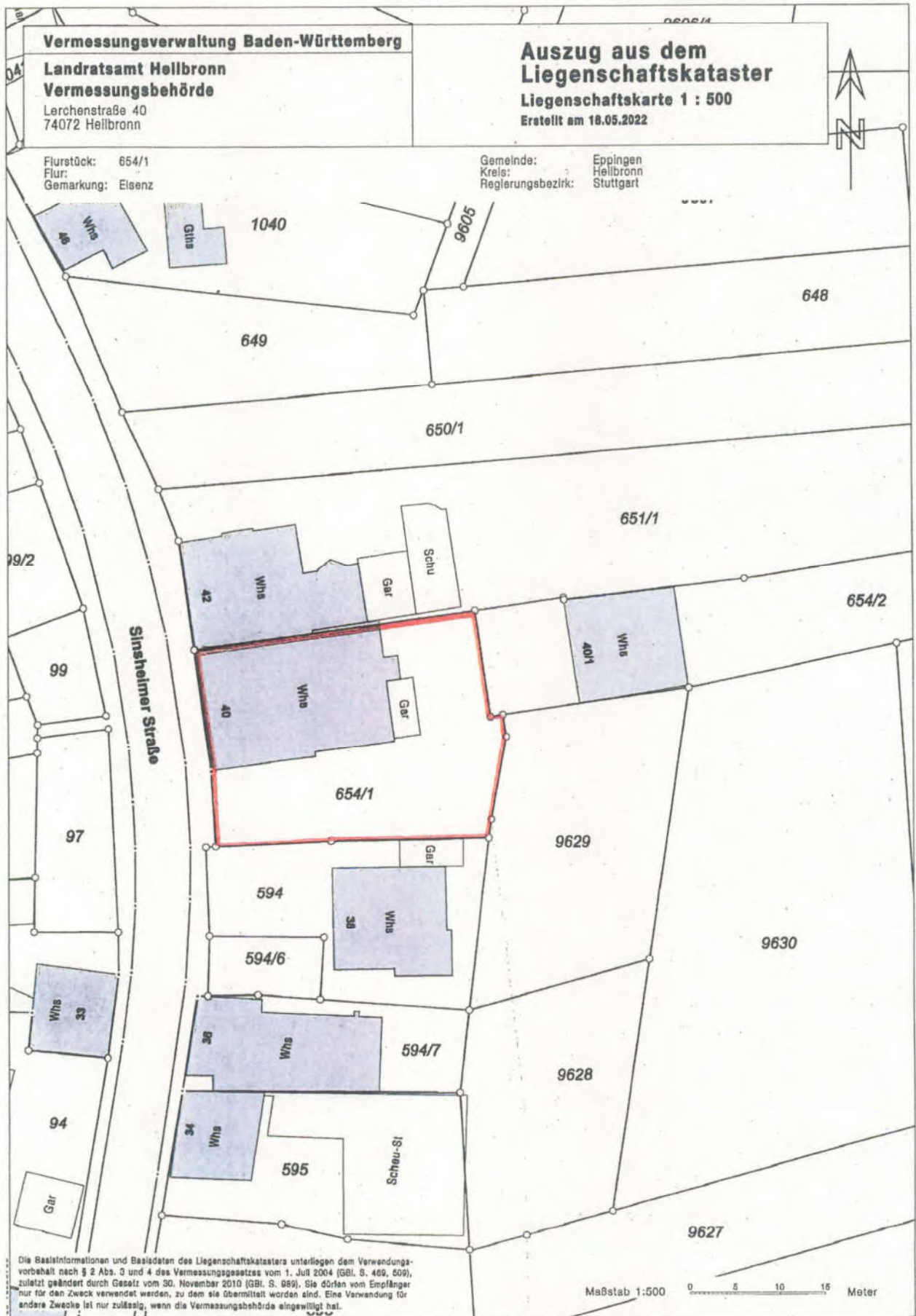
Blick vom Nachbargrundstück auf das Gebäude von Nordosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster mit Balkonzugang des Wohnzimmers. Rechts daneben befindet sich das Fenster eines zweiten Zimmers der zu bewertenden Wohnung.



Blick auf die Freiflächen. Diese dienen als Pkw-Abstellflächen. An dem Flurstück hat Flurstück Nr. 654/2 ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Wasser- und Abwasserleitungsrecht.



An der Außenfassade sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.

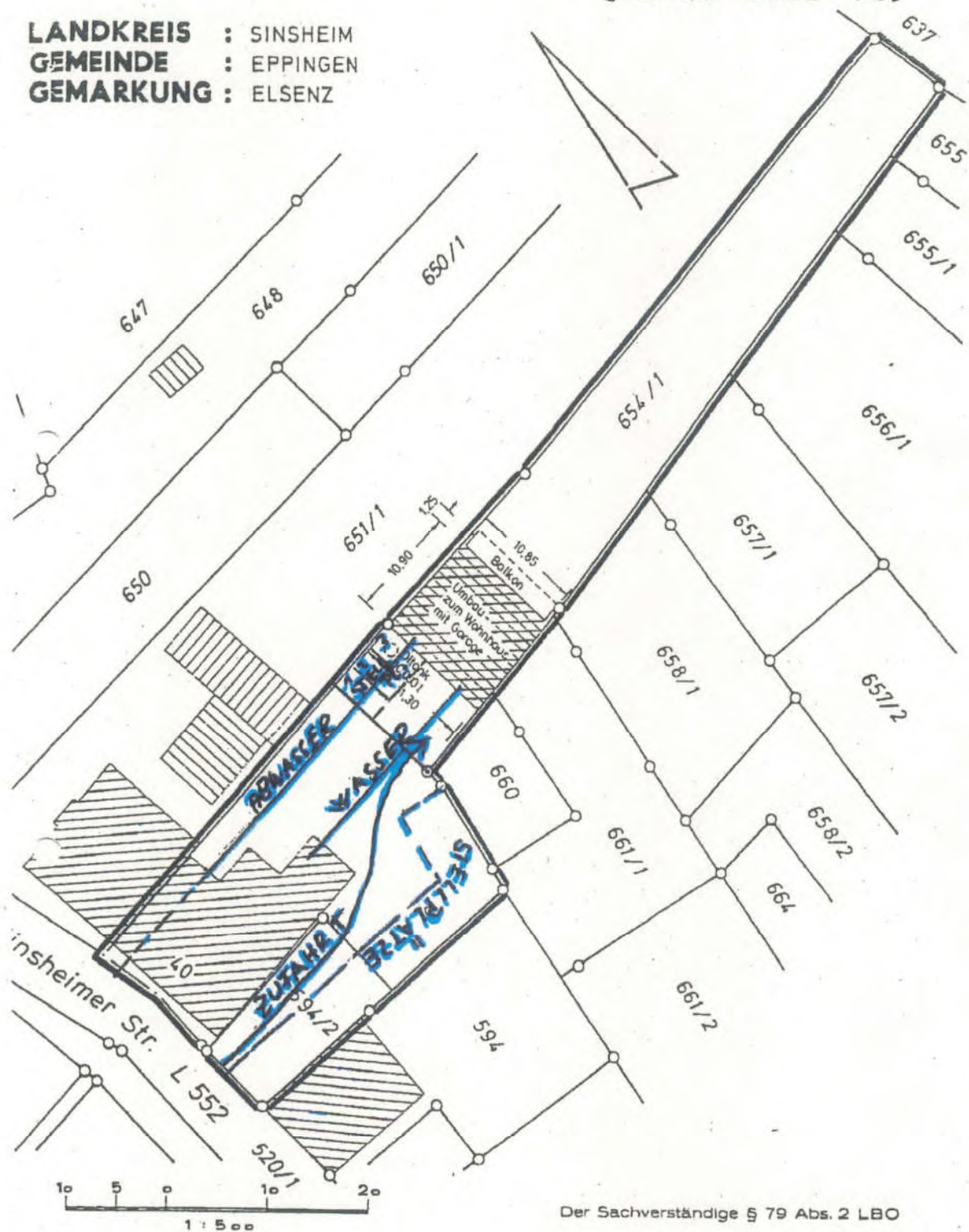


112

15.7.88

LAGEPLAN-ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG (§ 2 BAU VORL VO)

LANDKREIS : SINSHEIM
GEMEINDE : EPPINGEN
GEMARKUNG : ELSENZ



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 2 Abs. 4 u. 5 BauVorlVO.

Der Sachverständige § 79 Abs. 2 LBO

VERM.-BÜRO HANS BÄUERLE
Telefon (07131) 7101 Flein, den. 13. Nov. 1980

Öffentl. best. Verm. Ingenieur

Unbeglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte
Stand: 5.02.09
H1:500
Flurstück: 651/1
Staatliches Vermessungsamt
Heilbronn

Gemeinde: Eppingen
Gemarkung: Elsenz
Flurstück: 651/1

9607 G

648 A

Stall

5096

1040

Schul

Wks

Schr

Whs 46

606

649 G

Weg

650/1

654/1

654/2

9620

9608

2087

13.0

21.5

714.0

20.0

15.0

4

10

11

3

4

5

6

38

46

40/1

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

Whs

40/1

Whs

38

594

594/6

15

9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11.07.04

75031 Eppingen-Elsenz

Bauvorhaben

AUSBAU U. ANBAU WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Sinsheimer Str. 40/42 - Eppingen-Elsenz

Bauern

LAGEPLAN

mit Stellplatzausweis

M 1:500

Planverfasser:

IBB - Dipl. Ing.

Sinsheimer Straße

Weg

97/1

99 G

97 G

3488063.00

5448864.00

15

9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11.07.04

75031 Eppingen-Elsenz

Bauvorhaben

AUSBAU U. ANBAU WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Sinsheimer Str. 40/42 - Eppingen-Elsenz

Bauern

LAGEPLAN

mit Stellplatzausweis

M 1:500

Planverfasser:

IBB - Dipl. Ing.

Sinsheimer Straße

Weg

97/1

99 G

97 G

3488063.00

5448864.00

15

9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11.07.04

75031 Eppingen-Elsenz

Bauvorhaben

AUSBAU U. ANBAU WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Sinsheimer Str. 40/42 - Eppingen-Elsenz

Bauern

LAGEPLAN

mit Stellplatzausweis

M 1:500

Planverfasser:

IBB - Dipl. Ing.

Sinsheimer Straße

Weg

97/1

99 G

97 G

3488063.00

5448864.00

15

9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11.07.04

75031 Eppingen-Elsenz

Bauvorhaben

AUSBAU U. ANBAU WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Sinsheimer Str. 40/42 - Eppingen-Elsenz

Bauern

LAGEPLAN

mit Stellplatzausweis

M 1:500

Planverfasser:

IBB - Dipl. Ing.

Sinsheimer Straße

Weg

97/1

99 G

97 G

3488063.00

5448864.00

15

9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11.07.04

75031 Eppingen-Elsenz

Bauvorhaben

AUSBAU U. ANBAU WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Sinsheimer Str. 40/42 - Eppingen-Elsenz

Bauern

LAGEPLAN

mit Stellplatzausweis

M 1:500

Planverfasser:

IBB - Dipl. Ing.

Sinsheimer Straße

Weg

97/1

99 G

97 G

3488063.00

5448864.00

15

9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11.07.04

75031 Eppingen-Elsenz

Bauvorhaben

AUSBAU U. ANBAU WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Sinsheimer Str. 40/42 - Eppingen-Elsenz

Bauern

LAGEPLAN

mit Stellplatzausweis

M 1:500

Planverfasser:

IBB - Dipl. Ing.

Sinsheimer Straße

Weg

97/1

99 G

97 G

3488063.00

5448864.00

15

9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11.07.04

75031 Eppingen-Elsenz

Bauvorhaben

AUSBAU U. ANBAU WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Sinsheimer Str. 40/42 - Eppingen-Elsenz

Bauern

LAGEPLAN

mit Stellplatzausweis

M 1:500

Planverfasser:

IBB - Dipl. Ing.

Sinsheimer Straße

Weg

97/1

99 G

97 G

3488063.00

5448864.00

15

9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11.07.04

75031 Eppingen-Elsenz

Bauvorhaben

AUSBAU U. ANBAU WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Sinsheimer Str. 40/42 - Eppingen-Elsenz

Bauern

LAGEPLAN

mit Stellplatzausweis

M 1:500

Planverfasser:

IBB - Dipl. Ing.

Sinsheimer Straße

Weg

97/1

99 G

97 G

3488063.00

5448864.00

15

9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11.07.04

75031 Eppingen-Elsenz

Bauvorhaben

AUSBAU U. ANBAU WOHN- u. GESCHÄFTSHAUS

Sinsheimer Str. 40/42 - Eppingen-Elsenz

Bauern

LAGEPLAN

mit Stellplatzausweis

M 1:500

Planverfasser:

IBB - Dipl. Ing.

Sinsheimer Straße

Weg

97/1

99 G

97 G

3488063.00

5448864.00

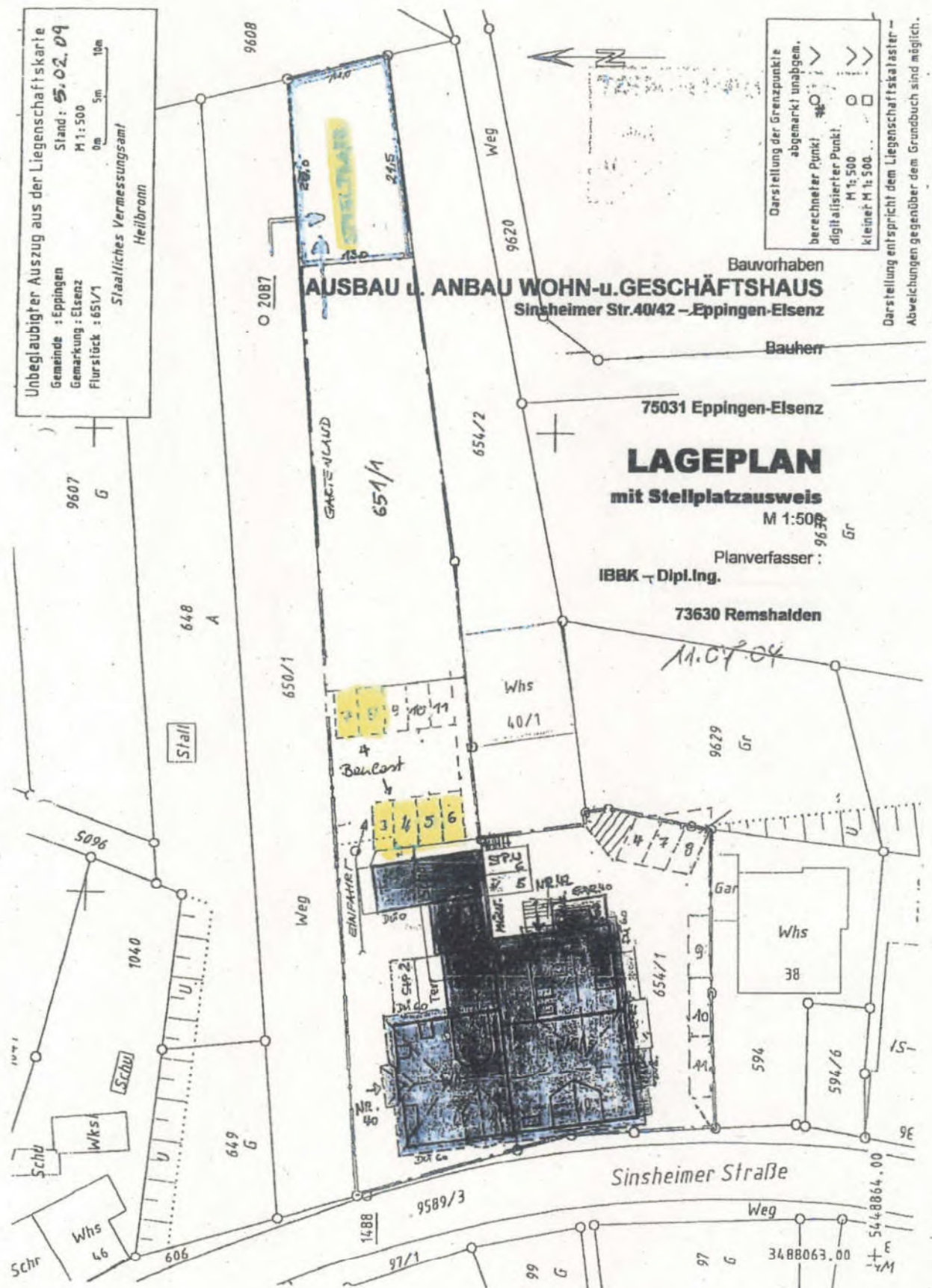
15

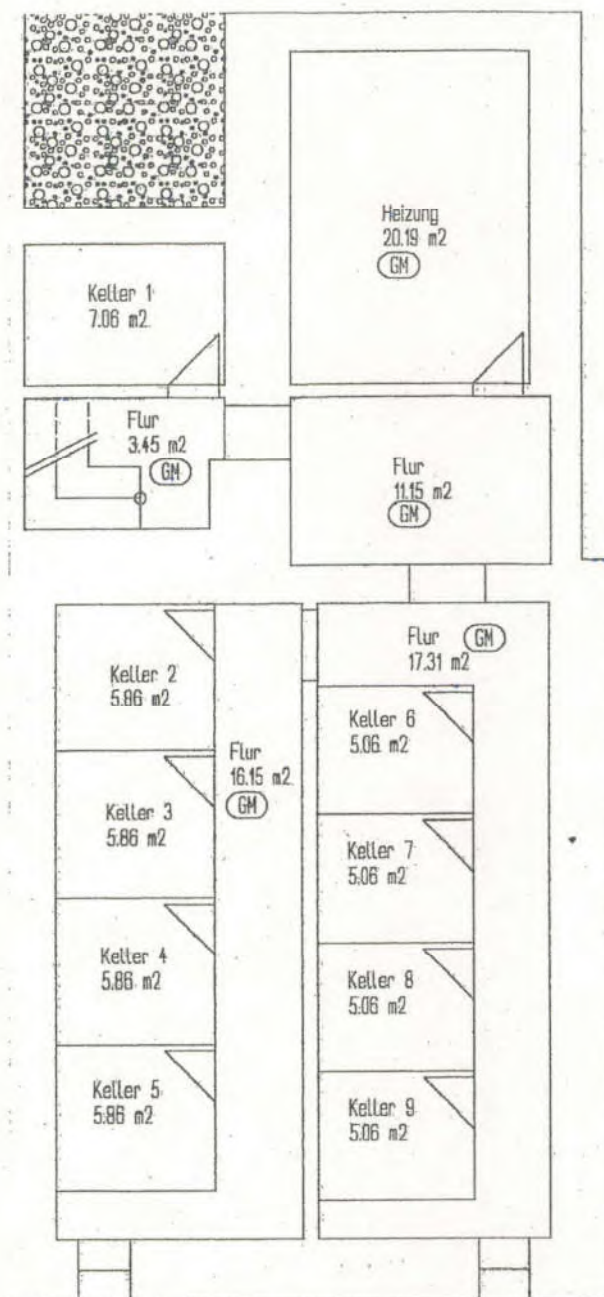
9E

9629 Gr

73630 Remshalden

11





Kellergeschoss

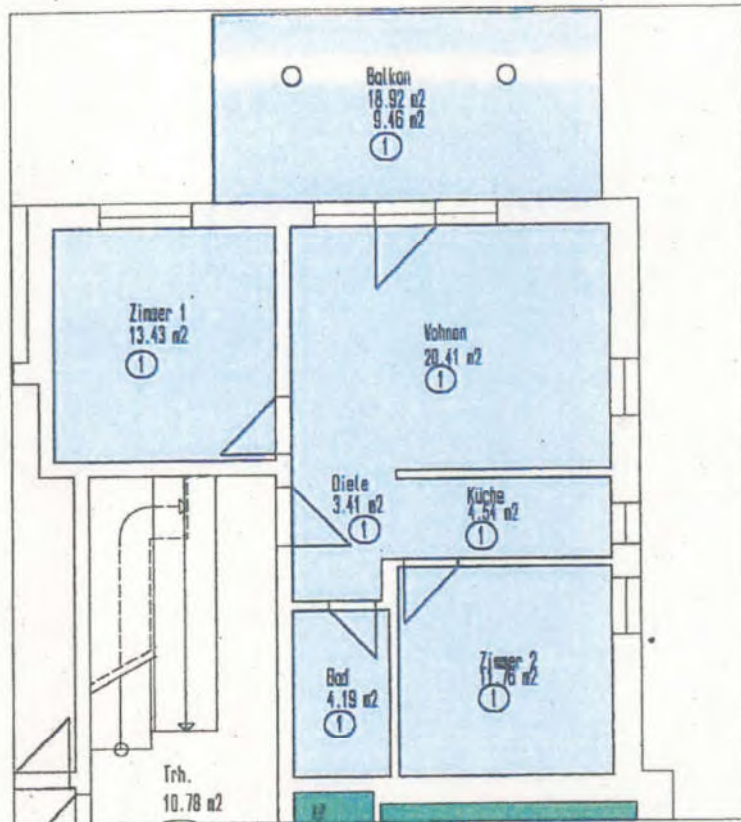
Aufteilungsplan

Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

Wohnung 1, Obergeschoss
Wohnfläche 67.21 m²



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

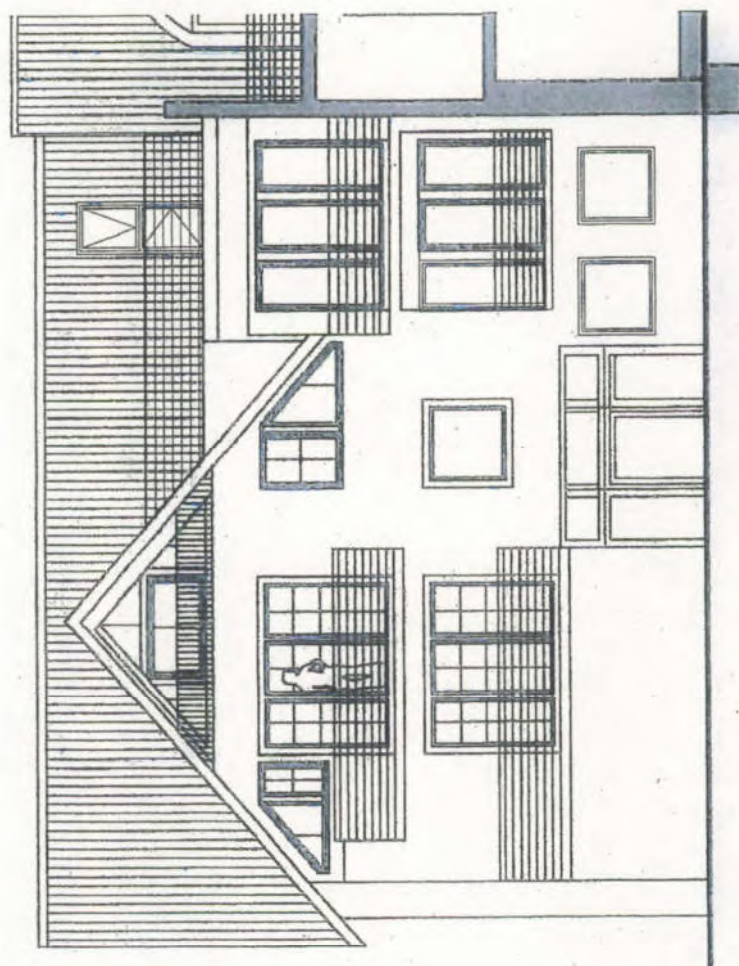
Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

125

53

Osten



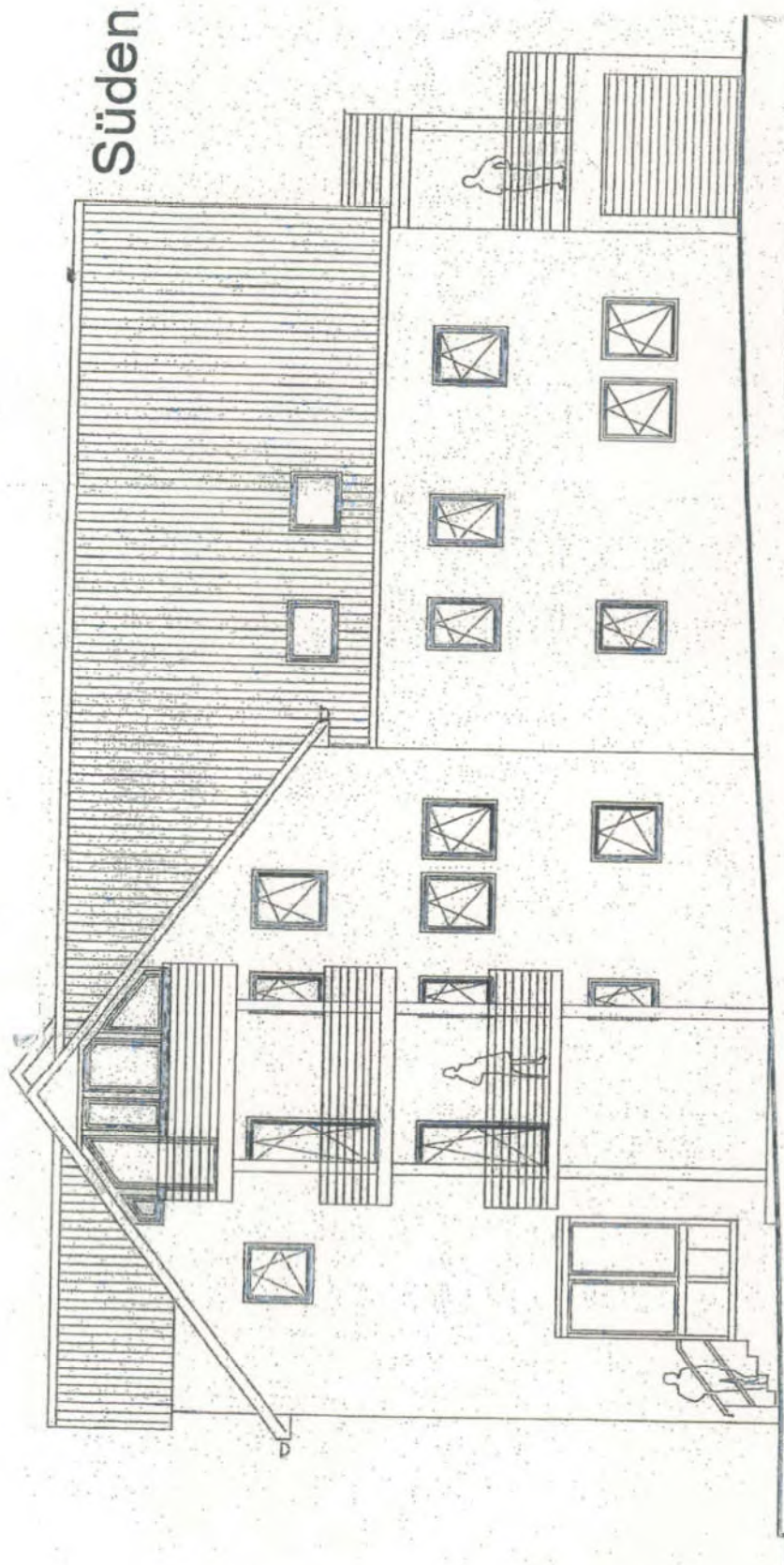
Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

126

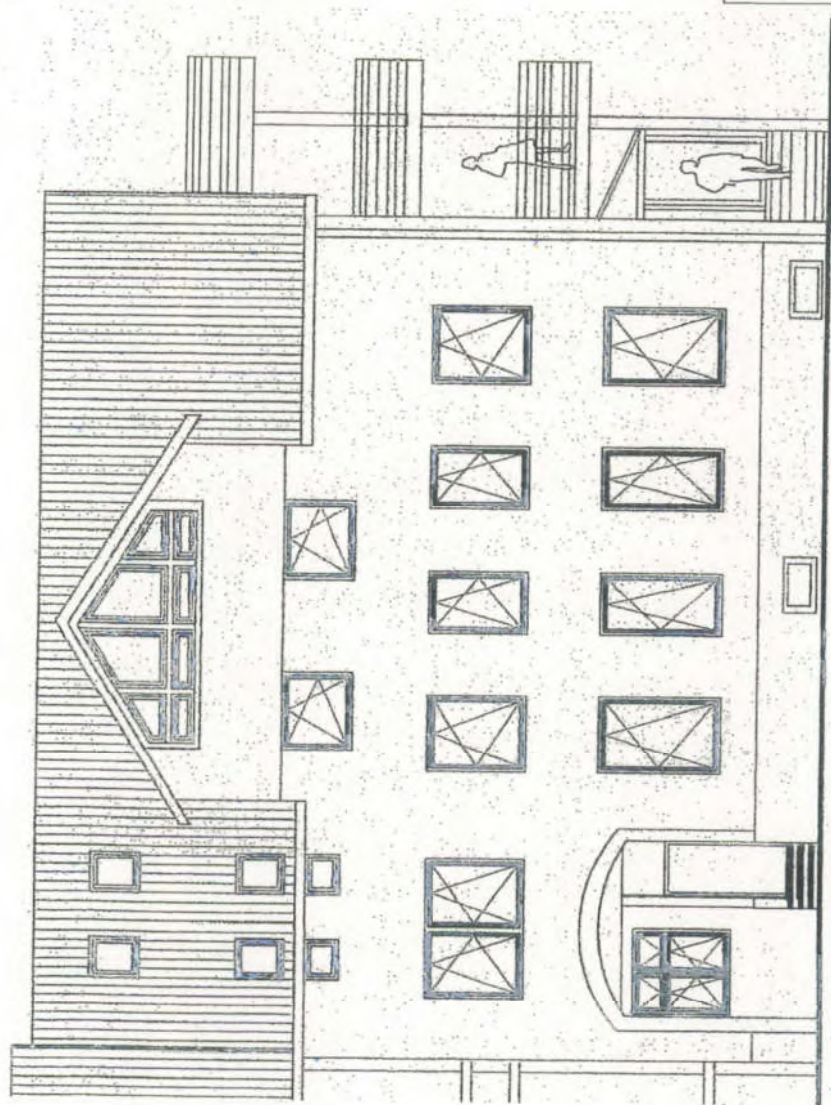
55



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

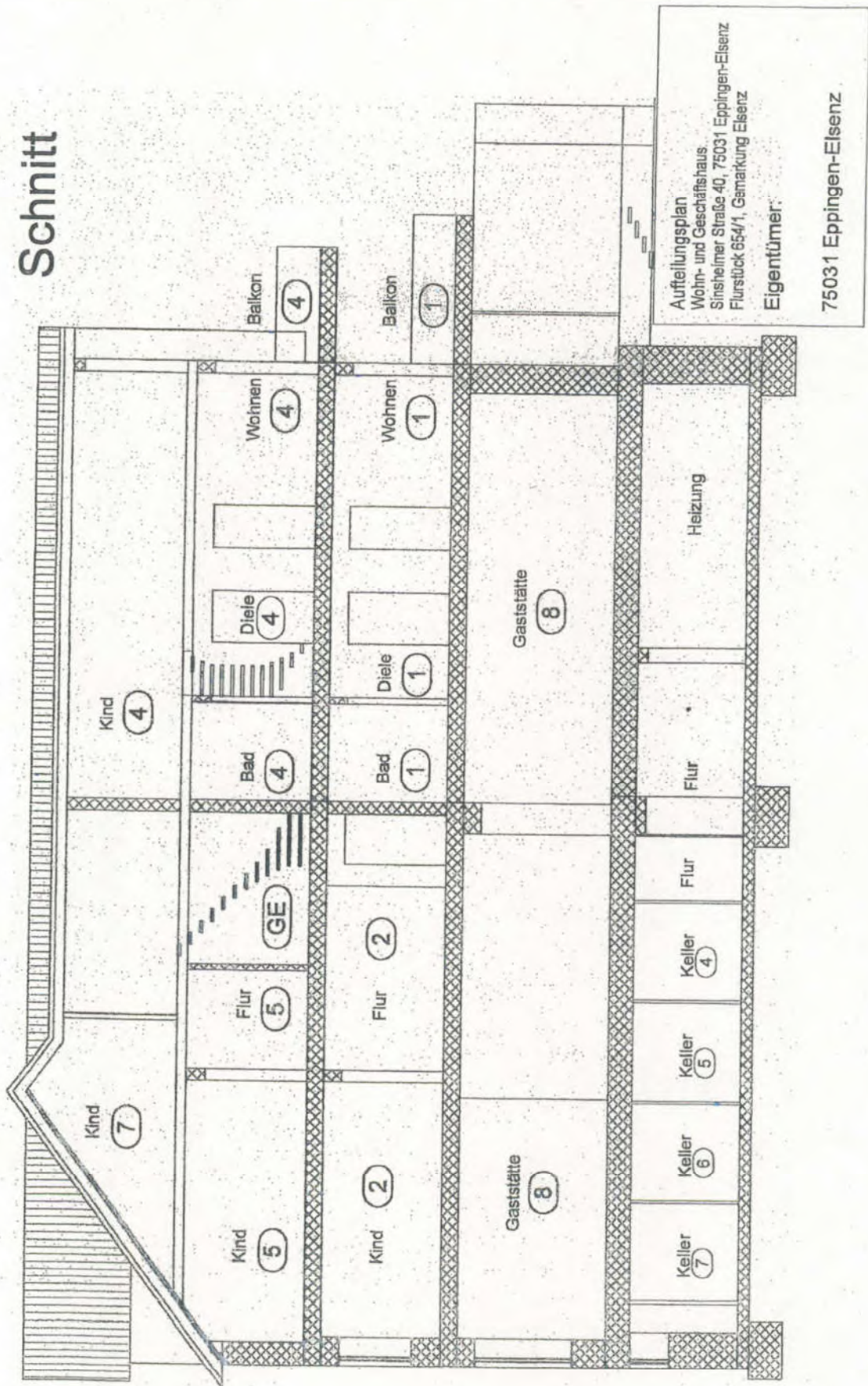
Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

Westen



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz
Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

Schnitt



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Elsenz, Flurstück Nr. 654/1

**3-Zimmer-Eigentumswohnung,
Sinsheimer Str. 40, 75031 Eppingen,
1. Dachgeschoss Südseite, Sondereigentum Nr. 5,**

**Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 1 K 29/22**

Achtung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

leerstehende Wohnung im 1. Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohnungen und 2 Teileinheiten; Baujahr unbekannt (1874 eingemessen); -Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Diele, Flur, Küche, Bad, Abstellraum sowie Balkon; ca. 74,10 m² Wohnfläche; Ölheizung (Baujahr 2002); Grundstückgröße 735 m²

Wertermittlungstichtag: 10. Oktober 2022

Verkehrswert (Marktwert)

Wohnung Nr. 5

122.000,00 €



Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flst. Nr. 654/1 von Südwesten aus. Der gelbe Pfeil zeigt auf das Fenster des Kinderzimmers der zu bewertenden Wohnung Nr. 5.



Blick vom Innenhof aus Richtung Südosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer und Küchenfenster der zu bewertenden Wohnung Nr. 5. Rechts daneben befindet sich das Fenster des Schlafzimmers.



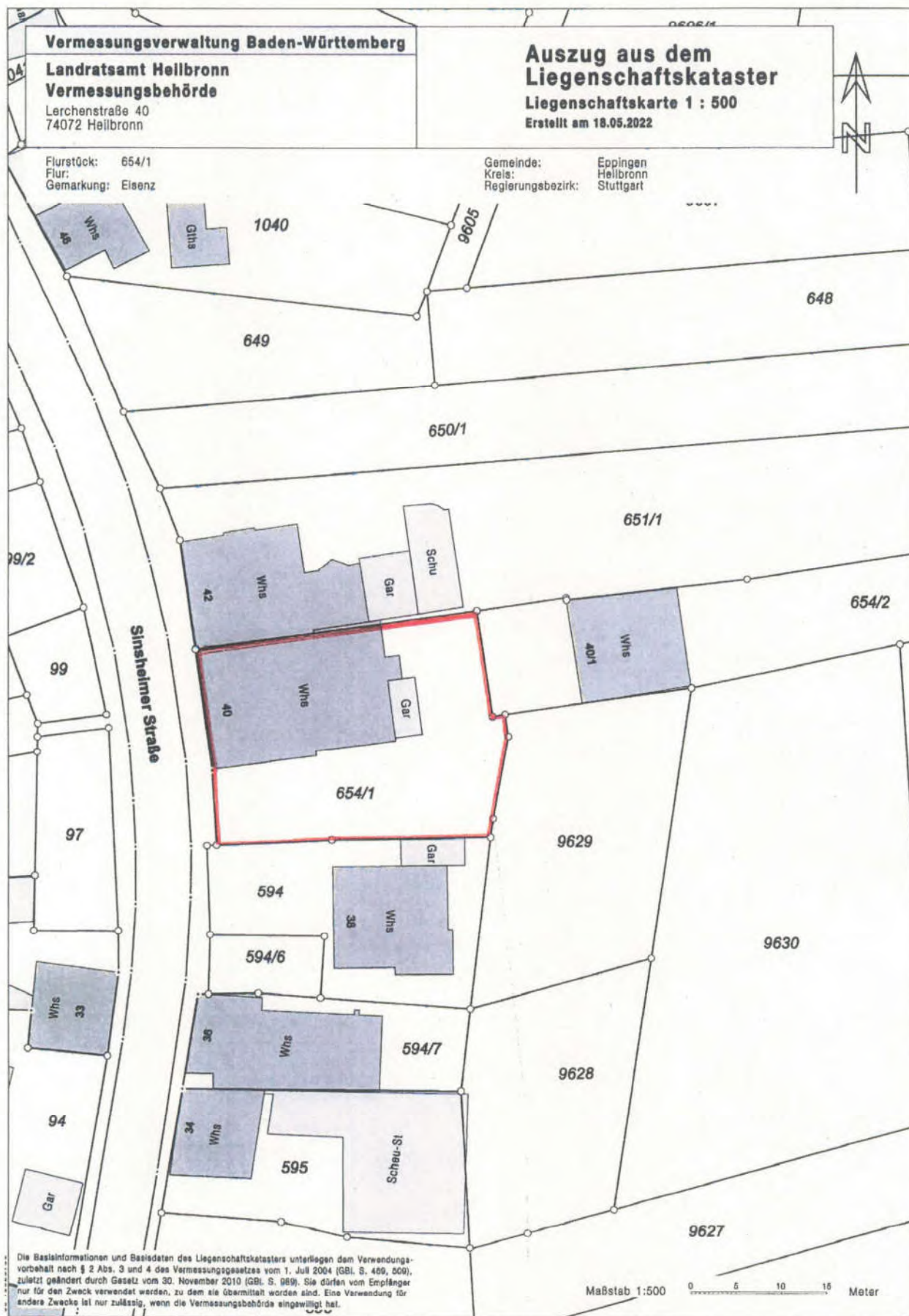
Blick vom Nachbargrundstück auf das Gebäude von Nordosten.



Blick auf die Freiflächen. Diese dienen als Pkw-Abstellflächen. An dem Flurstück hat Flurstück Nr. 654/2 ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Wasser- und Abwasserleitungsrecht.



An der Außenfassade sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.

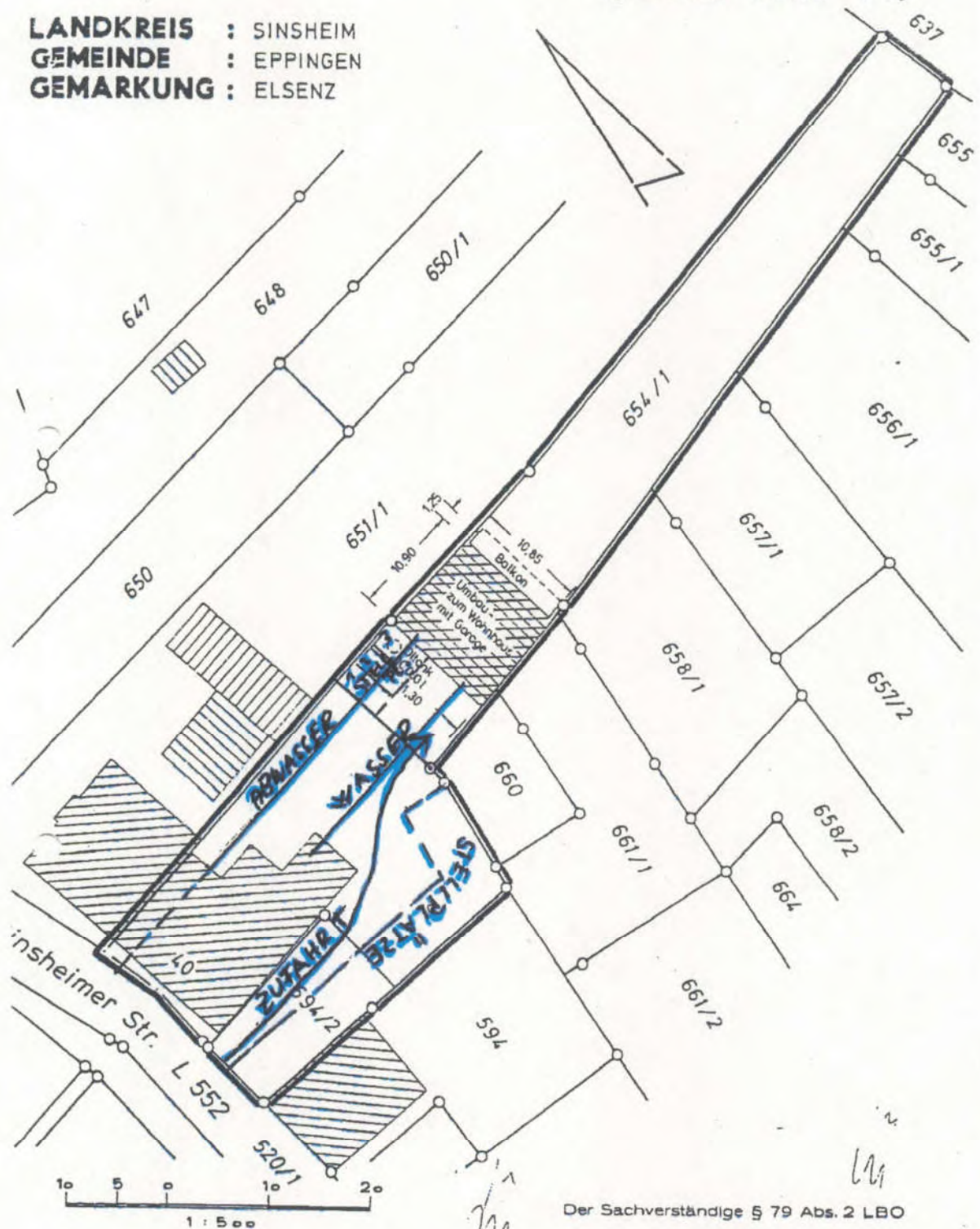


95

15.7.88

LAGEPLAN-ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG (§ 2 BAU VORL VO)

LANDKREIS : SINSHEIM
GEMEINDE : EPPINGEN
GEMARKUNG : ELSENZ

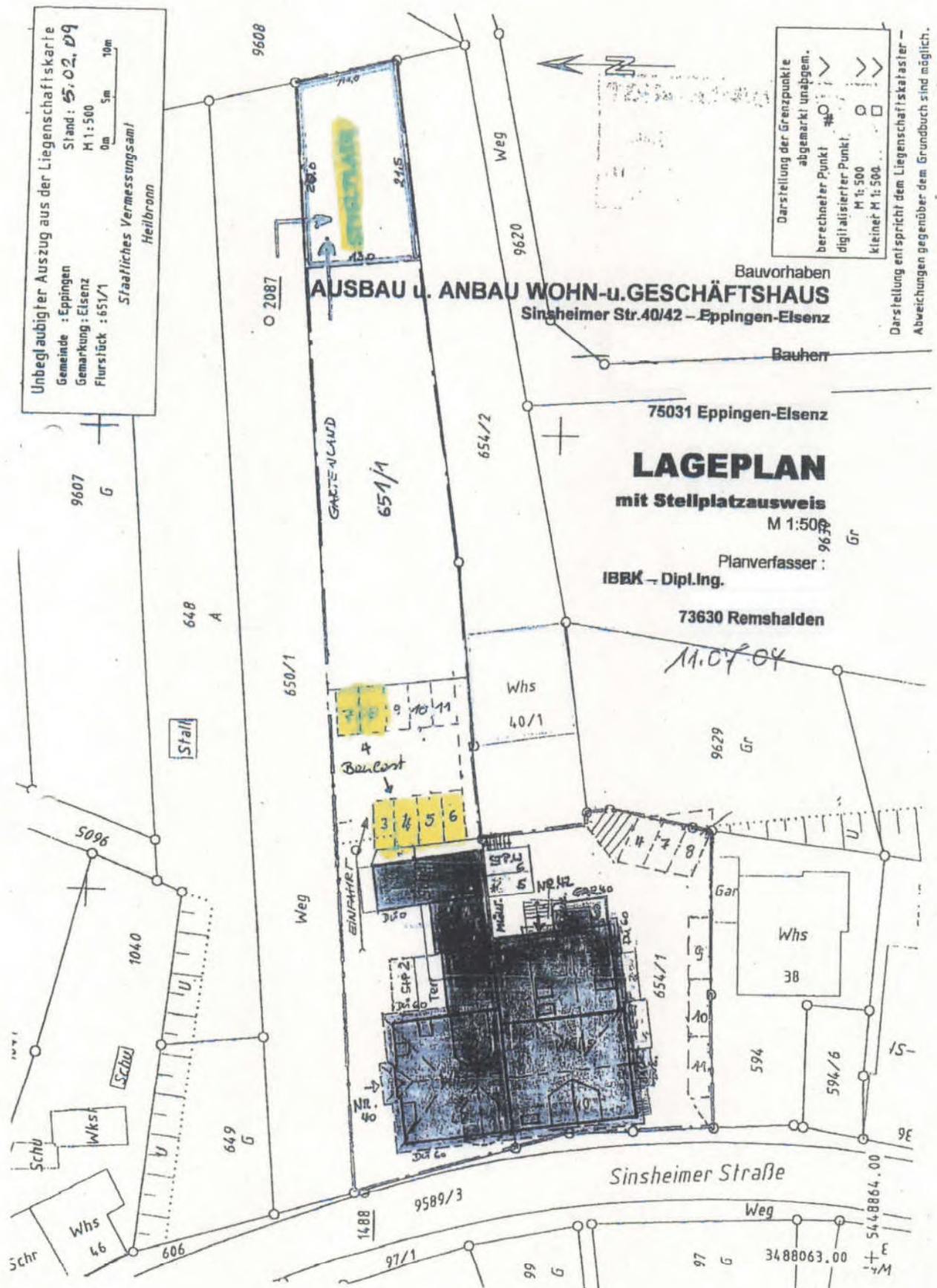


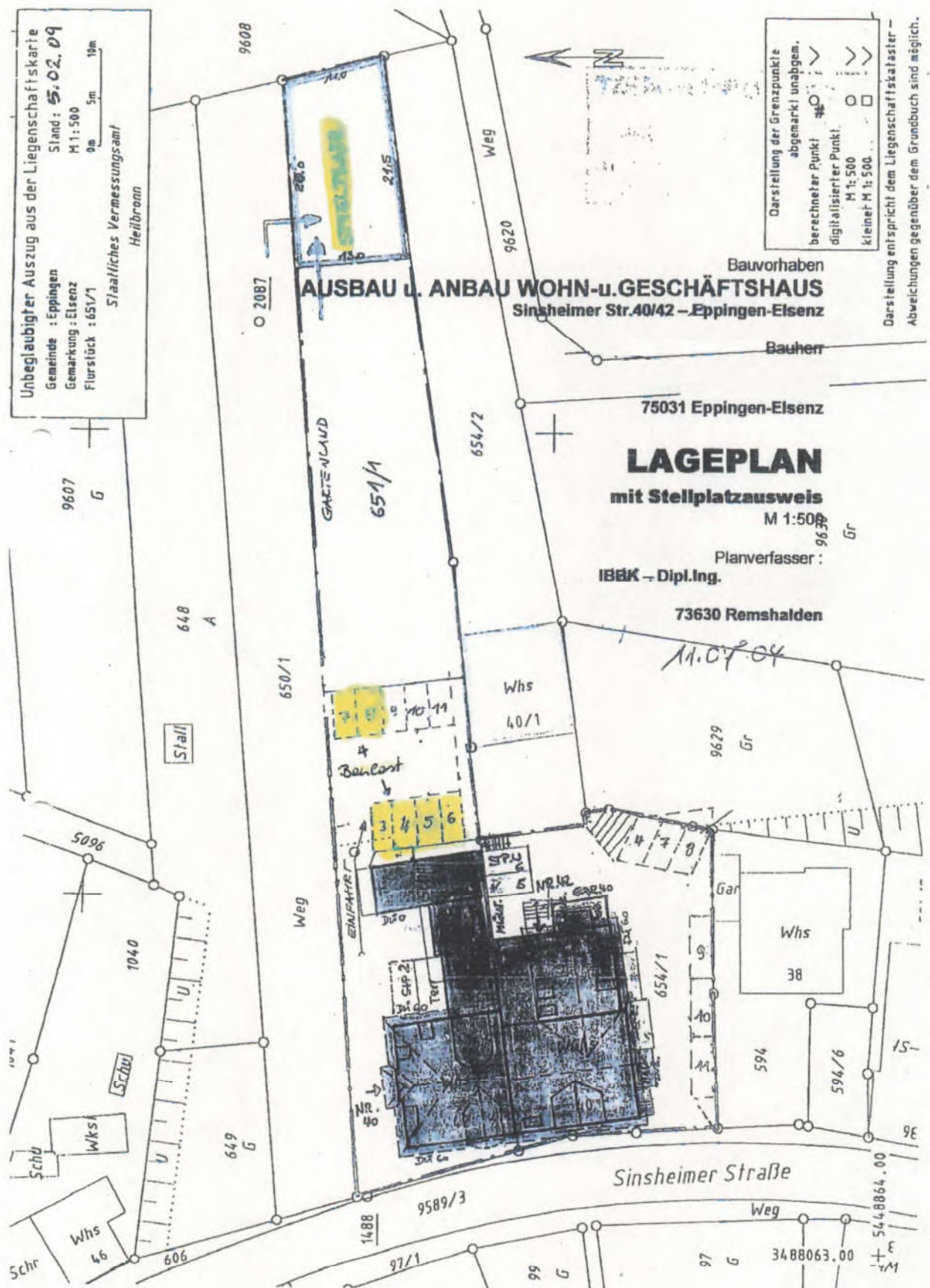
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzelzeichnungen nach § 2 Abs. 4 u. 5 BauVorlVO.

Der Sachverständige § 79 Abs. 2 LBO

VERM.-BÜRO
 Telefon (07131) 7101 Flein, den. 13. Nov. 1980

Öffentl. best. Verm. Ingenieur





105

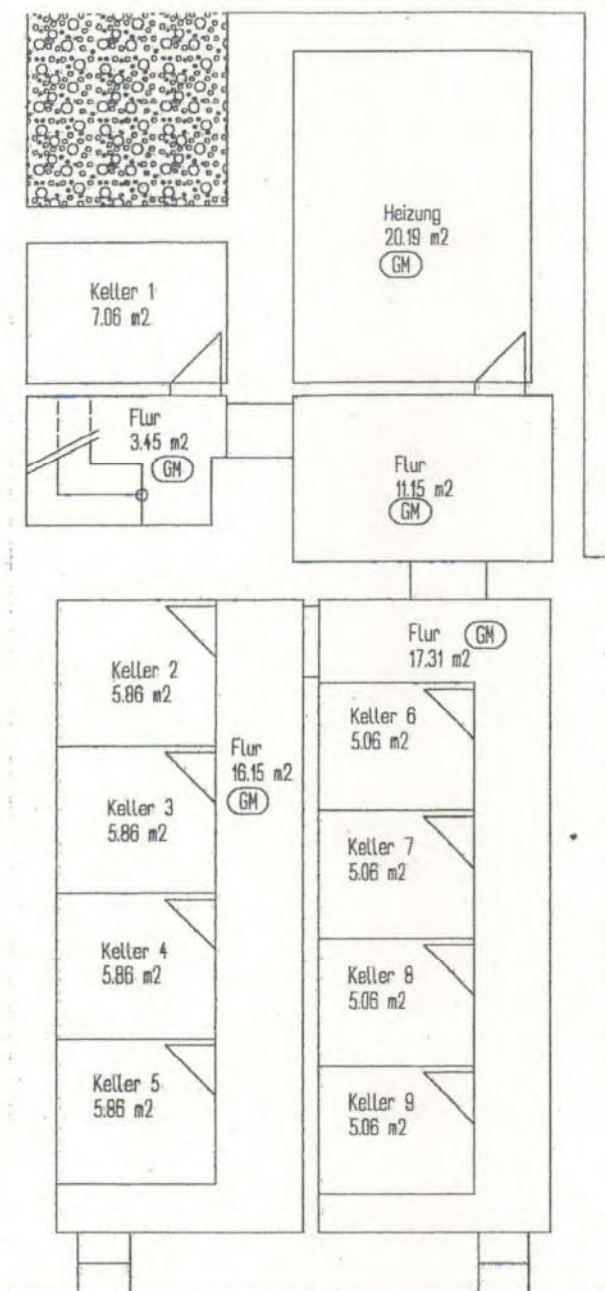
27



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz
Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

106

29



Kellergeschoss

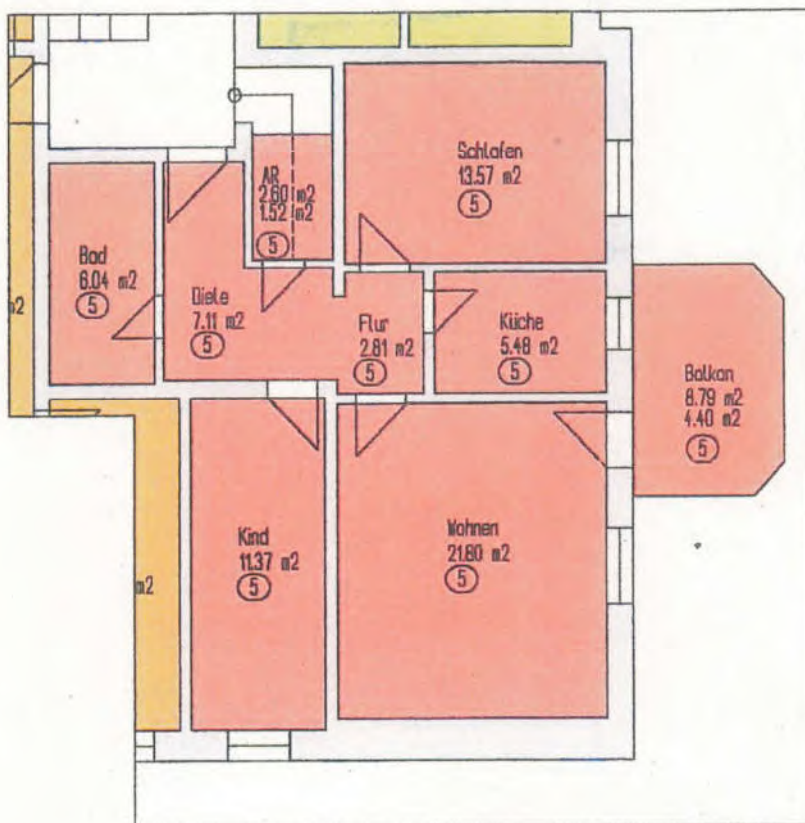
Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

107

47

Wohnung 5, Dachgeschoss 1**Wohnfläche 74.10 m²****Aufteilungsplan**

Wohn- und Geschäftshaus

Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz

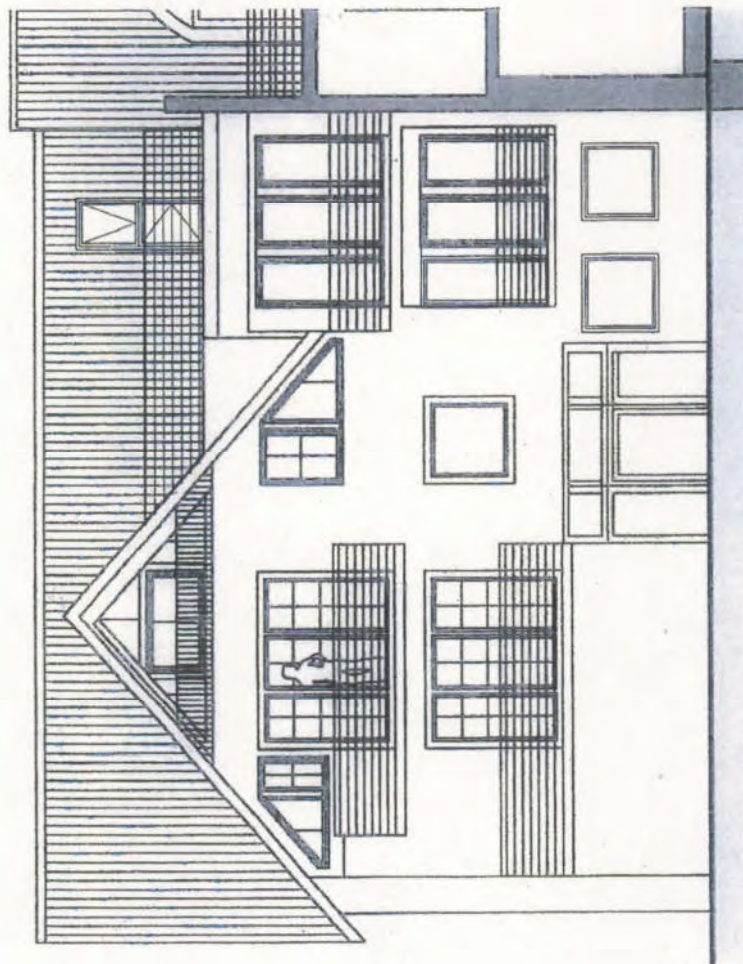
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:**75031 Eppingen-Elsenz**

108

53

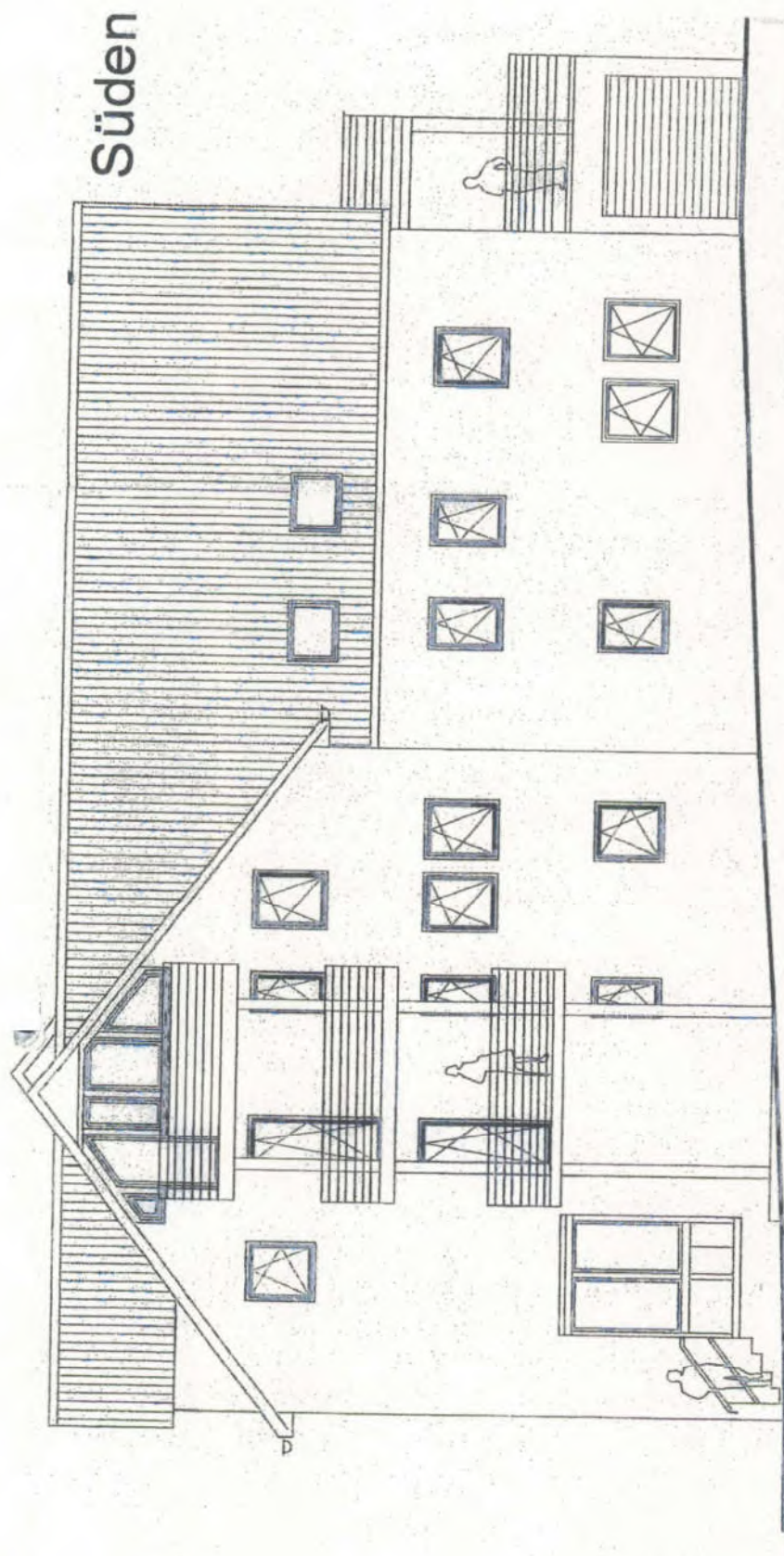
Osten



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

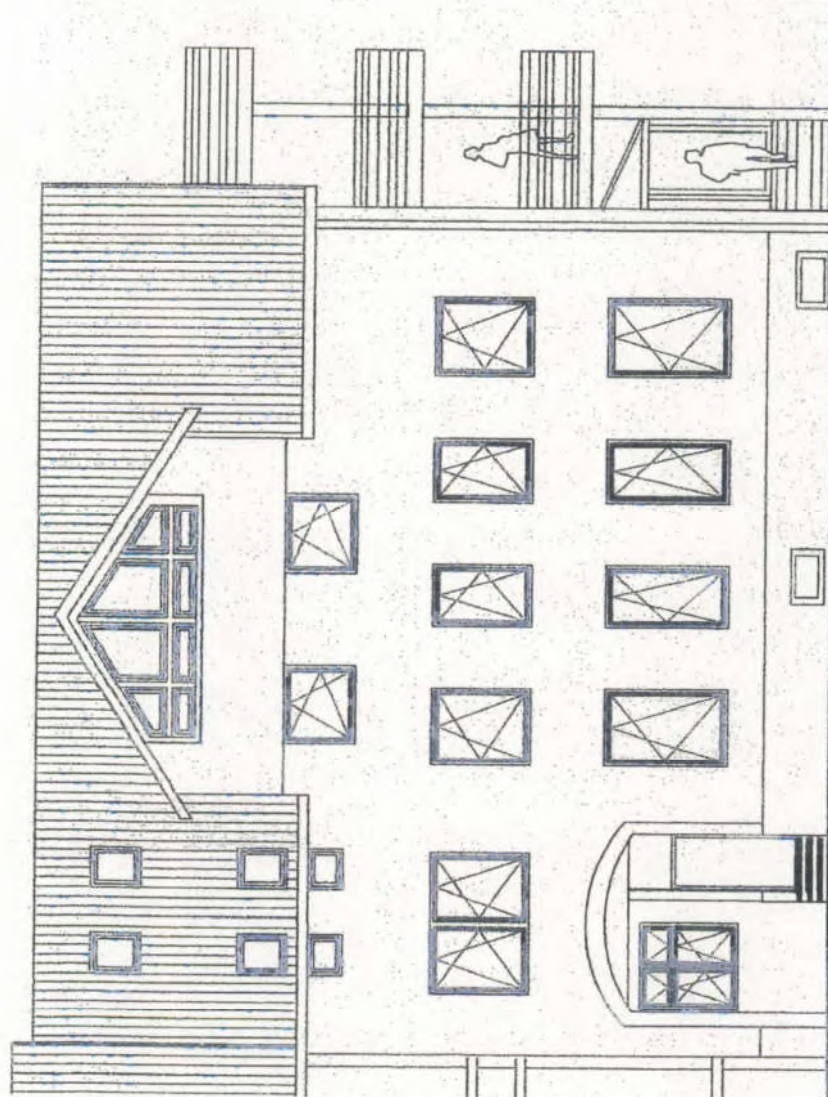


Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz
Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

110

57

Westen



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

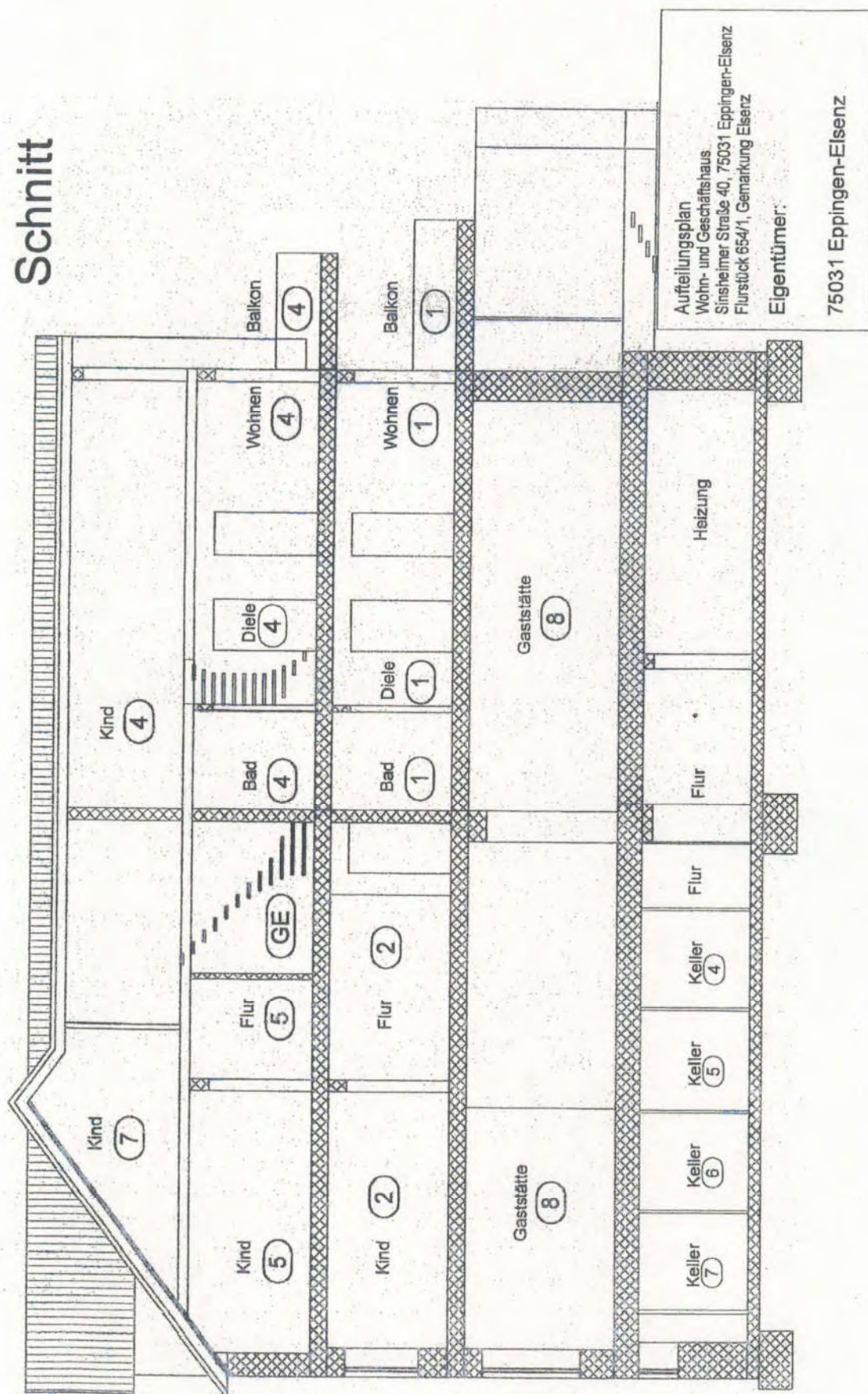
Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

111

59

Schnitt



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Elsenz, Flurstück Nr. 654/1

**3-Zimmer-Eigentumswohnung,
Sinsheimer Str. 40, 75031 Eppingen,
1. Dachgeschoss (Nordseite), Sondereigentum Nr. 6,**

**Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 1 K 30/22**

Achtung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

leerstehende Wohnung im Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohnungen und 2 Teileinheiten; Baujahr unbekannt (1874 eingemessen); 3-Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit Diele, Küche, Bad sowie Balkon; ca. 74,91 m² Wohnfläche; Ölheizung (Baujahr 2002); Grundstückgröße 735 m²

Wertermittlungstichtag: 10. Oktober 2022

Verkehrswert (Marktwert)

Wohnung Nr. 6

124.000,00 €

77



Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flst. Nr. 654/1 von Südwesten aus. Der gelbe Pfeil zeigt auf die beiden Fenster des Schlafzimmers der zu bewertenden Wohnung Nr. 6. Rechts daneben befindet sich das Fenster des Kinderzimmers.



Blick vom Innenhof aus Richtung Südosten.



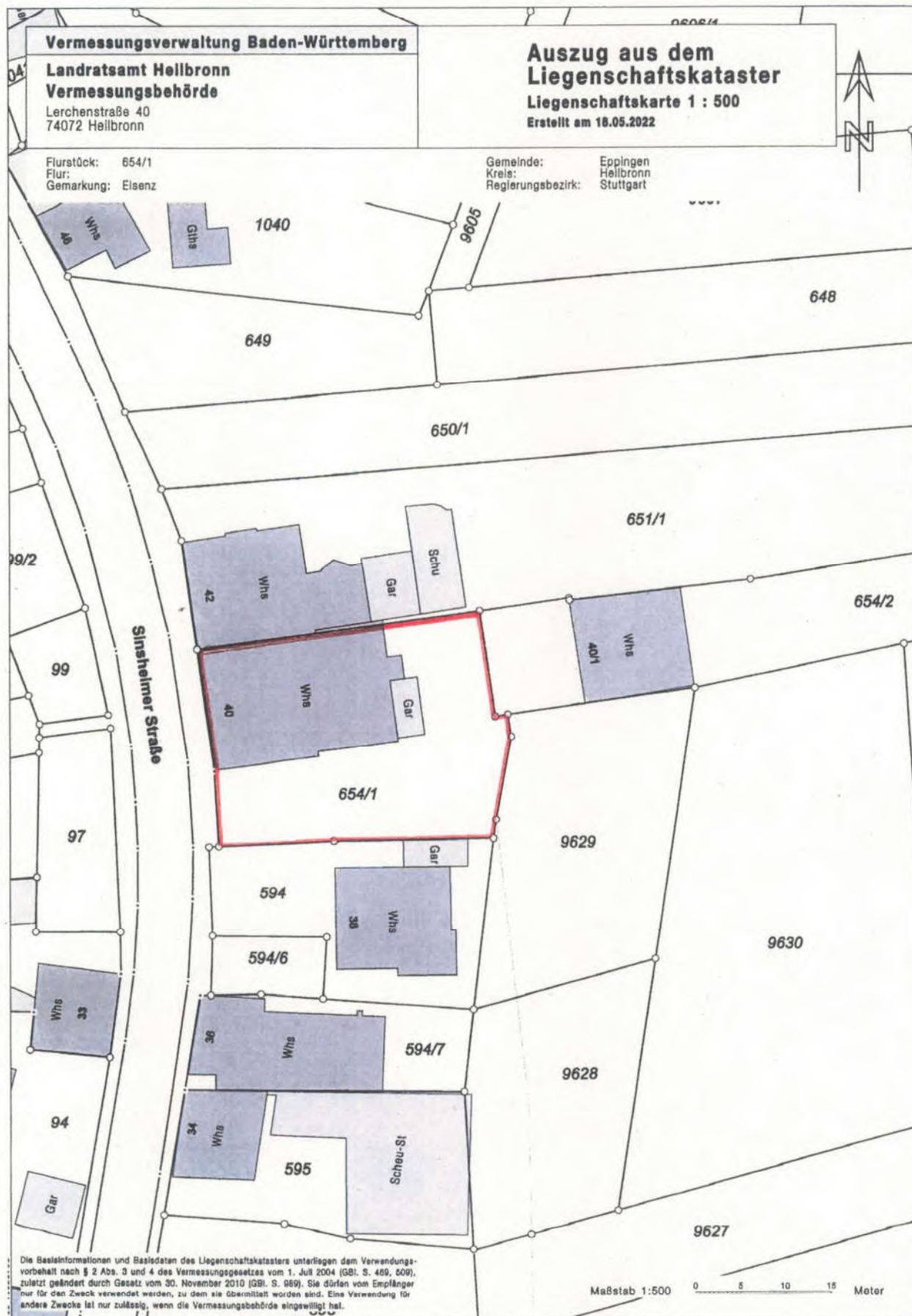
Blick vom Nachbargrundstück auf das Gebäude von Nordosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Balkon mit Zugang vom Wohnzimmer der zu bewertenden Wohnung Nr. 6.



Blick auf die Freiflächen. Diese dienen als Pkw-Abstellflächen. An dem Flurstück hat Flurstück Nr. 654/2 ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Wasser- und Abwasserleitungsrecht.

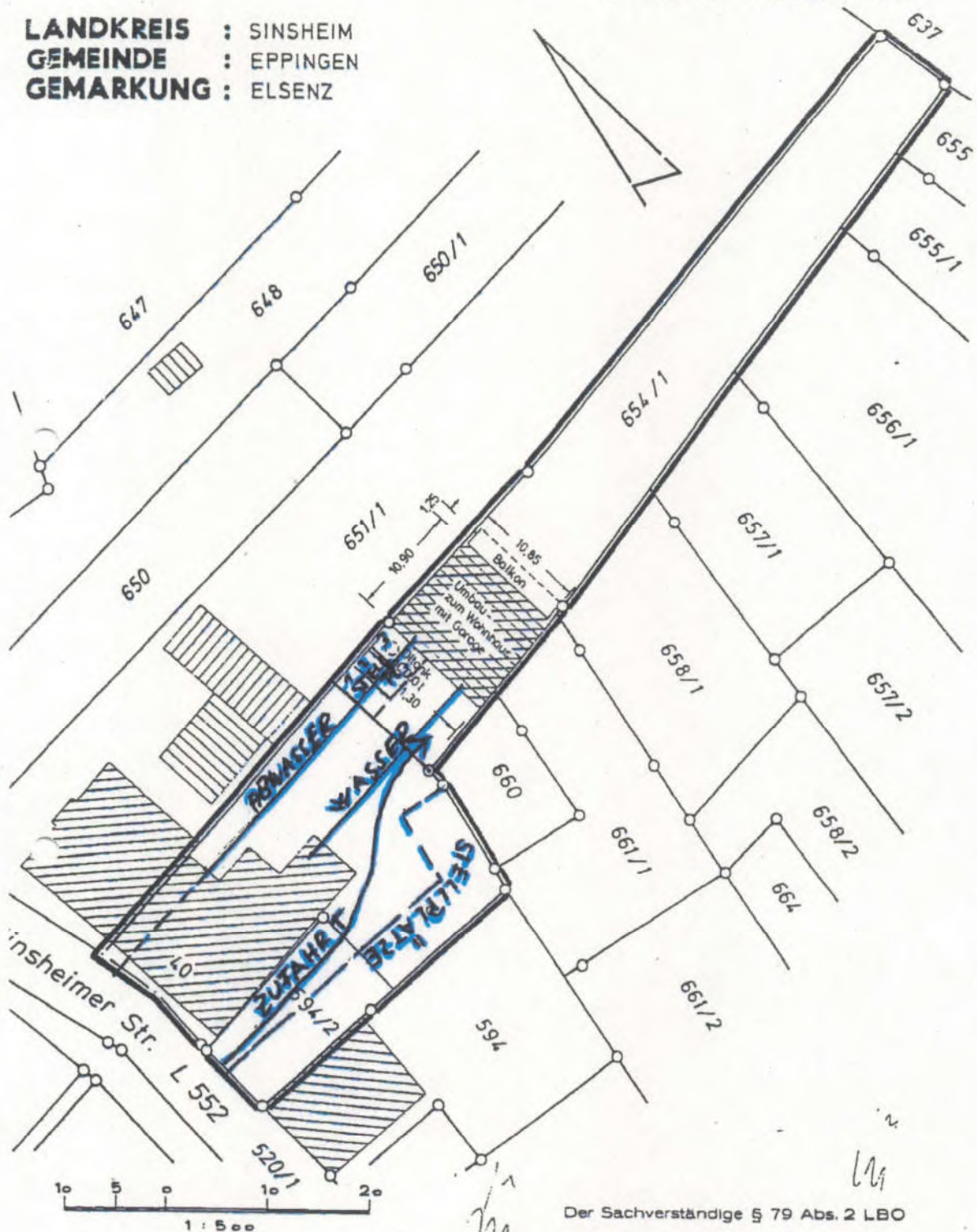


An der Außenfassade sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.



LAGEPLAN-ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG (§ 2 BAU VORL VO)

LANDKREIS : SINSHEIM
GEMEINDE : EPPINGEN
GEMARKUNG : ELSENZ

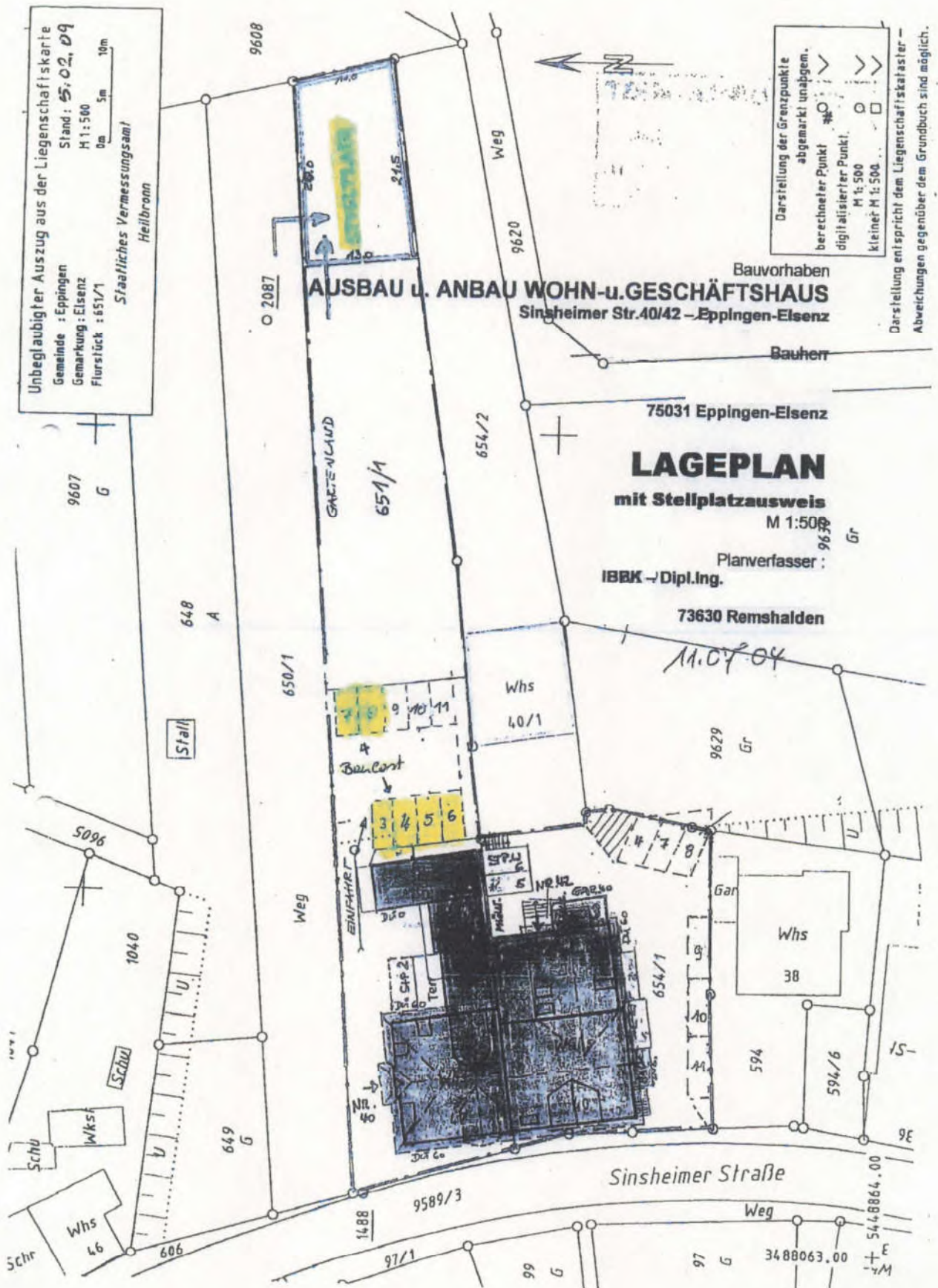


Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 2 Abs. 4 u. 5 BauVorlVO.

Der Sachverständige § 79 Abs. 2 LBO

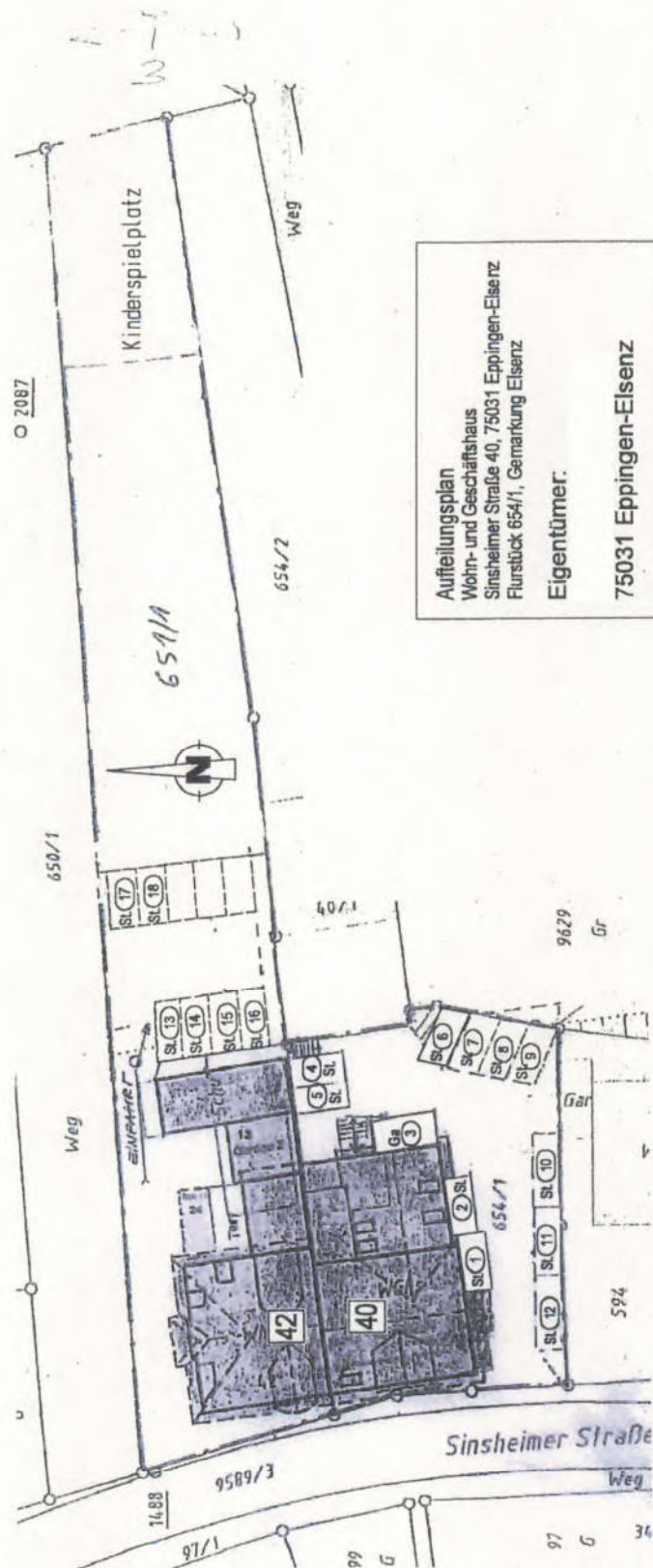
VERM. - BÜRO
Telefon (07131) 7101
7101 Flein, den. 13. Nov. 1980

Öffentl. best. Verm. Ingenieur



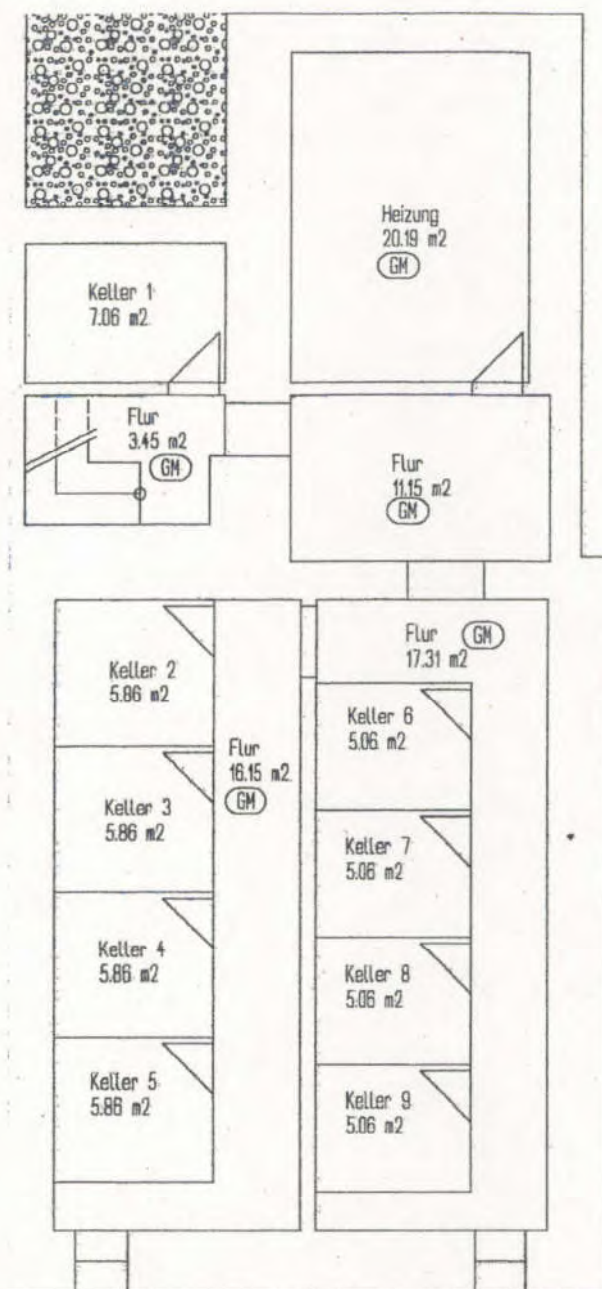
105

27



106

29



Kellergeschoss

Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

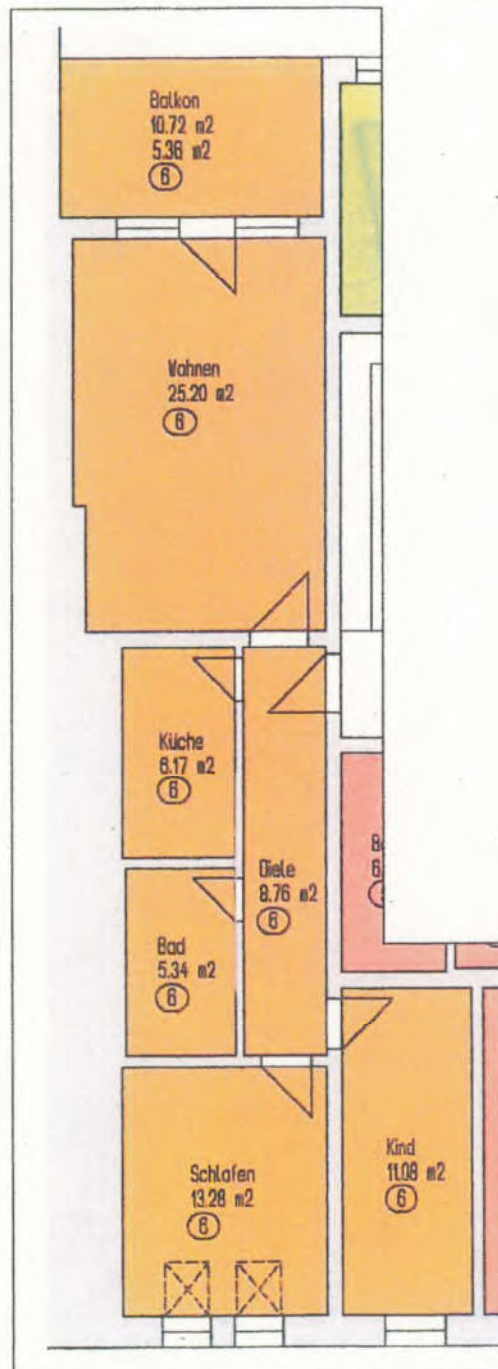
75031 Eppingen-Elsenz

107

49

Wohnung 6, Dachgeschoss 1

Wohnfläche 74.91 m²



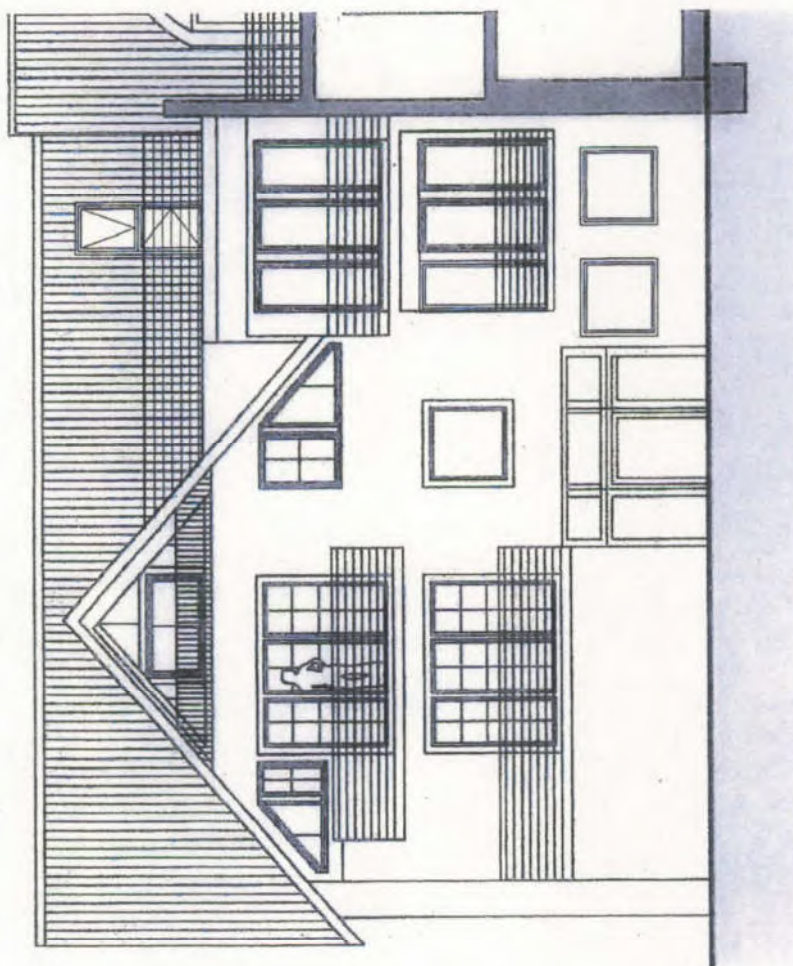
Aufteilungsplan

Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

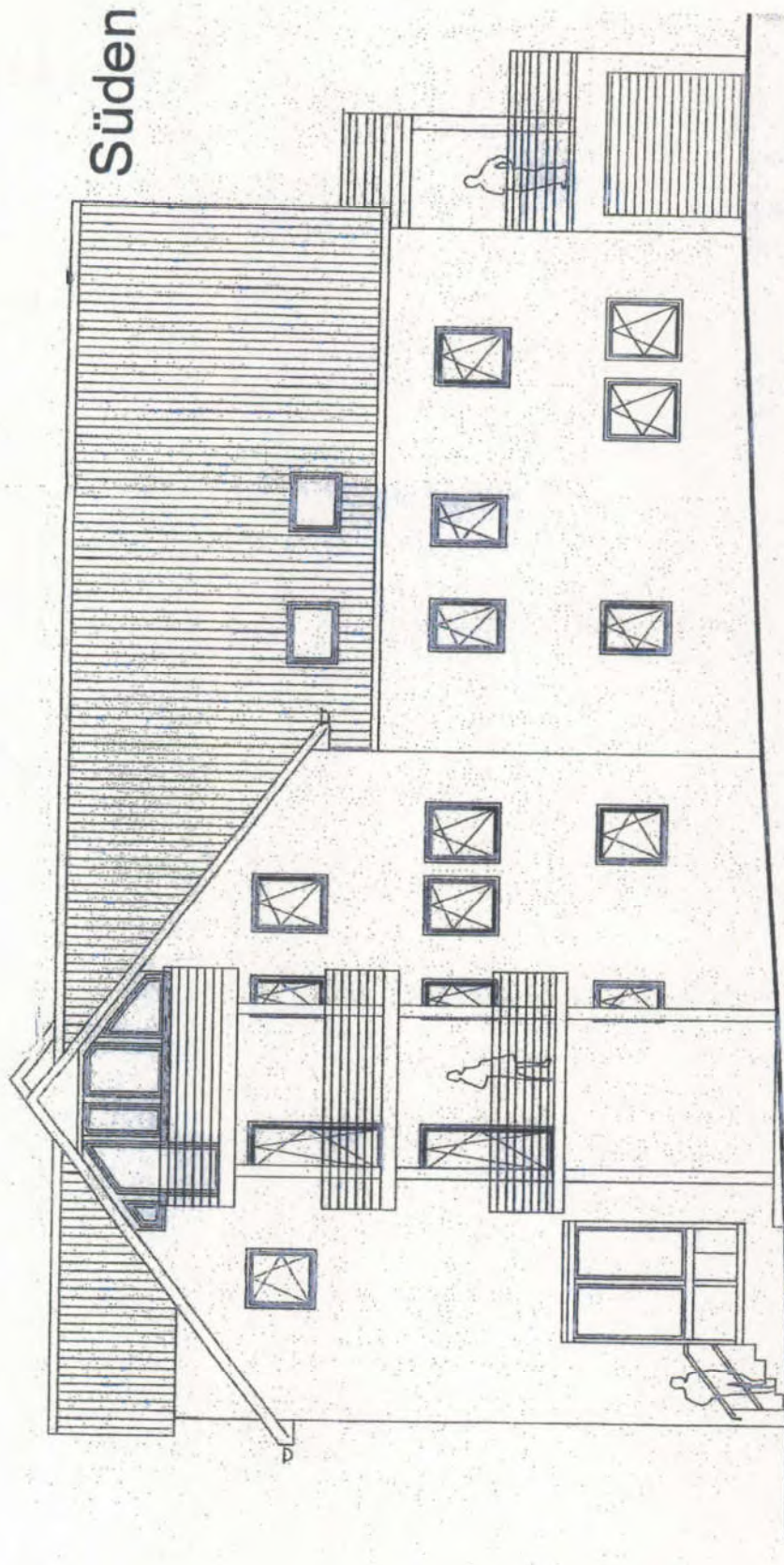
Osten



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz
Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

109

55



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

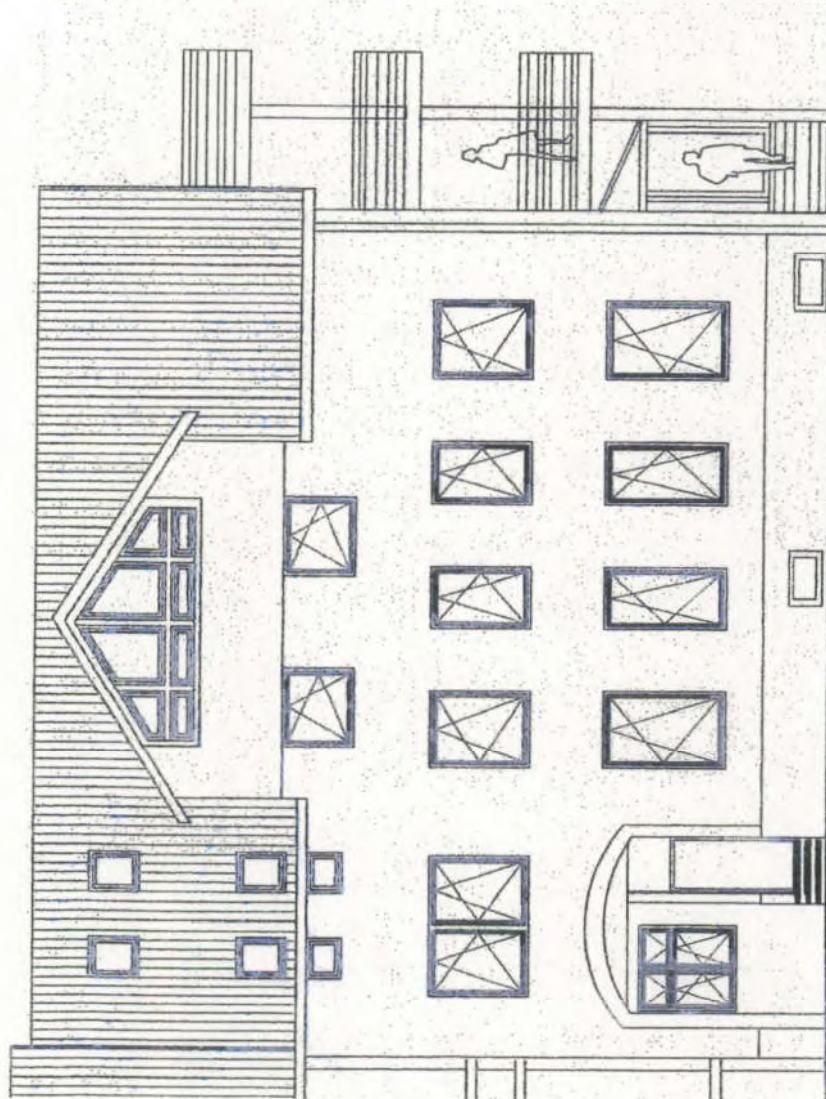
Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

110

57

Westen



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

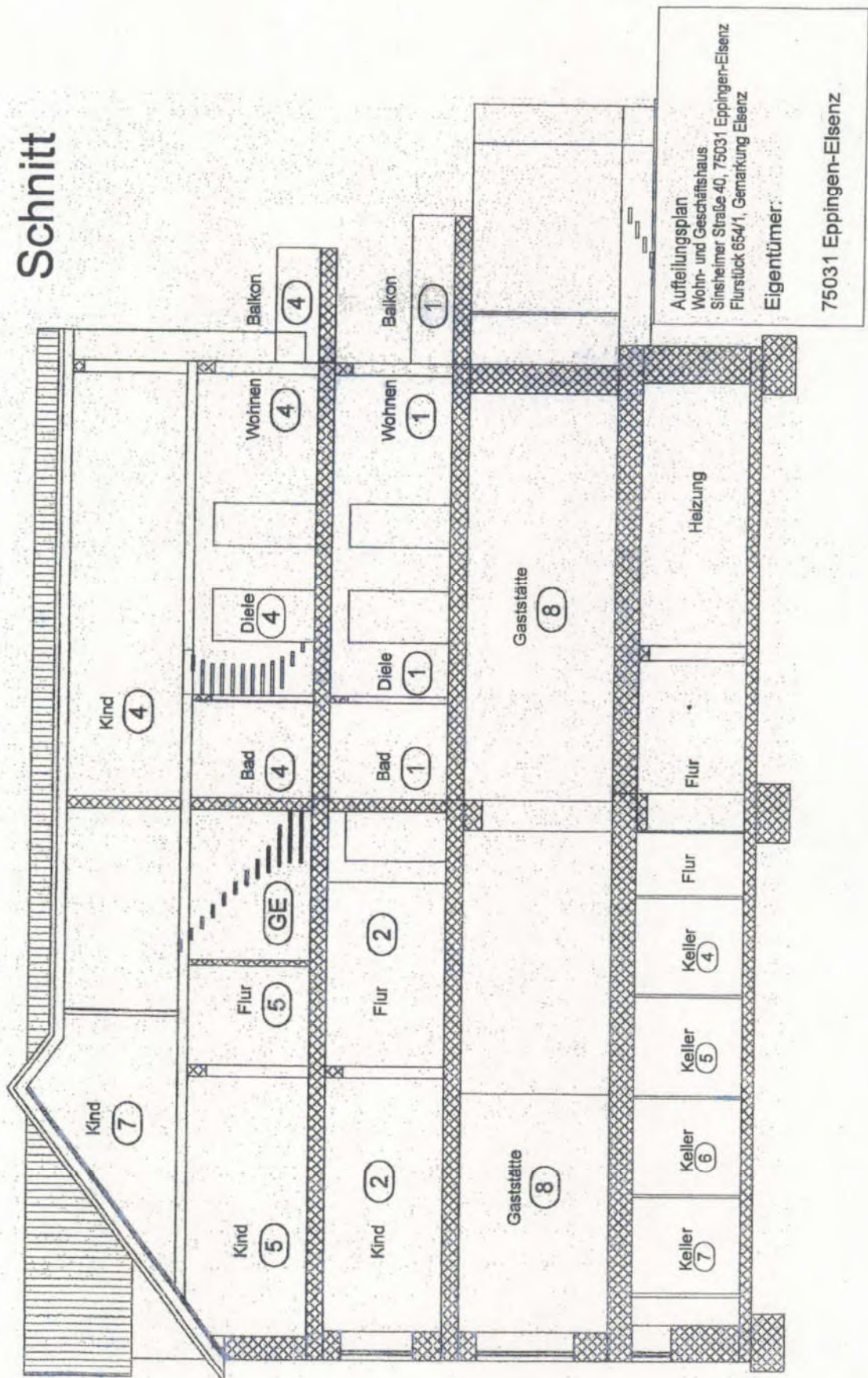
Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

M1

59

Schnitt



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Elsenz, Flurstück Nr. 654/1

**4-Zimmer-Eigentumswohnung,
Sinsheimer Str. 40, 75031 Eppingen,
2. Dachgeschoss, Sondereigentum Nr. 7,**

**Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 1 K 31/22**

Achtung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

leerstehende Wohnung im 2. Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohnungen und 2 Teileinheiten; Baujahr unbekannt (1874 eingemessen); 4-Zimmer-Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer) mit offener Küche sowie Bad; ca. 65,61 m² Wohnfläche; Ölheizung (Baujahr 2002); Grundstückgröße 735 m²

Wertermittlungstichtag: 10. Oktober 2022

Verkehrswert (Marktwert)

Wohnung Nr. 7

114.000,00 €

79



Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flst. Nr. 654/1 von Südwesten aus. Der gelbe Pfeil zeigt auf die Fenster des Wohn-/Esszimmers mit Küche der zu bewertenden Wohnung Nr. 7.



Blick vom Innenhof aus Richtung Südosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf die Fenster eines der Kinderzimmer. Rechts daneben befindet sich das Fenster des zweiten Kinderzimmers. Der geplante Balkonanbau wurde nicht ausgeführt.



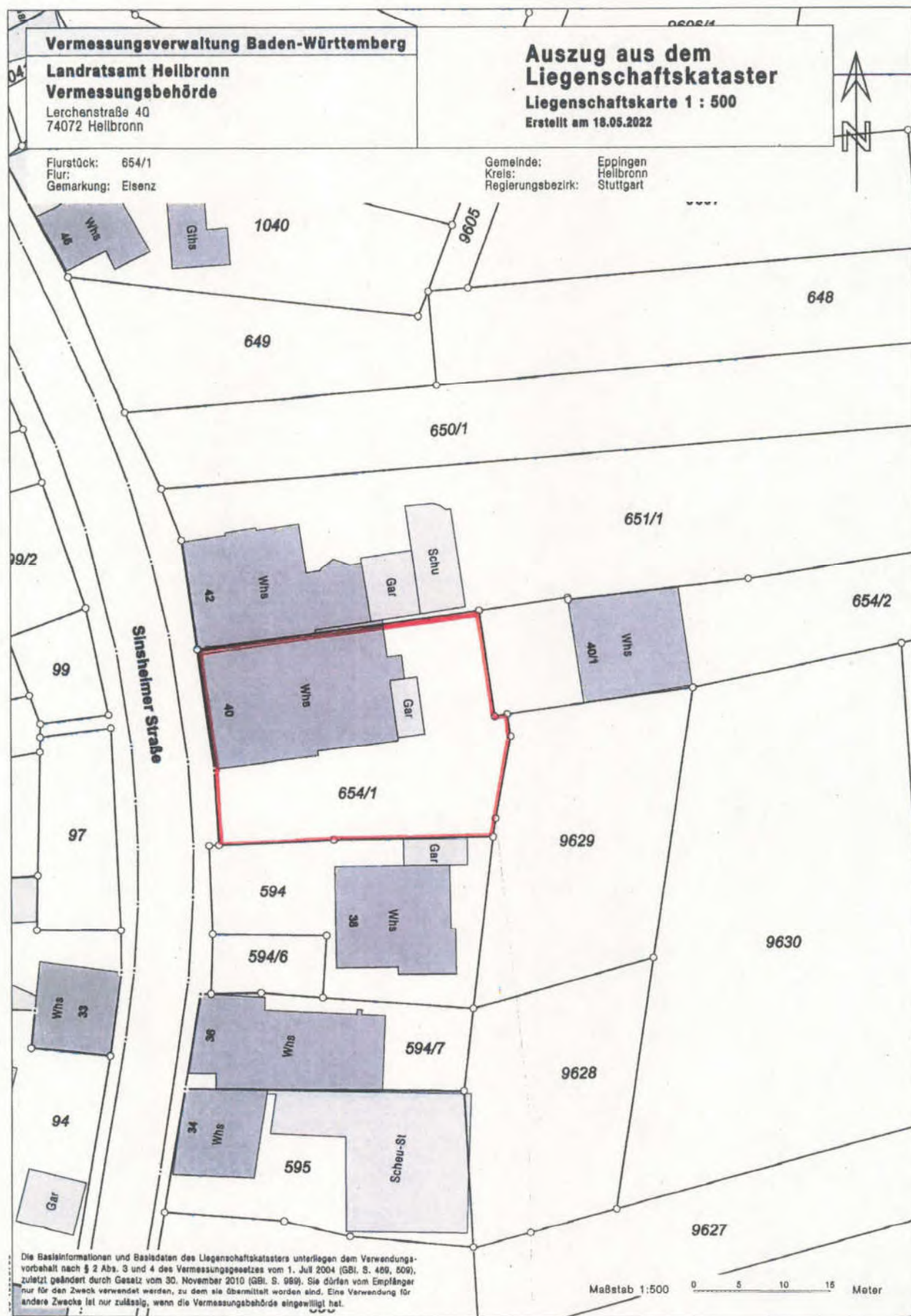
Blick vom Nachbargrundstück auf das Gebäude von Nordosten. Auch die geplante Terrasse wurde augenscheinlich nicht realisiert.



Blick auf die Freiflächen. Diese dienen als Pkw-Abstellflächen. An dem Flurstück hat Flurstück Nr. 654/2 ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Wasser- und Abwasserleitungsrecht.



An der Außenfassade sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.

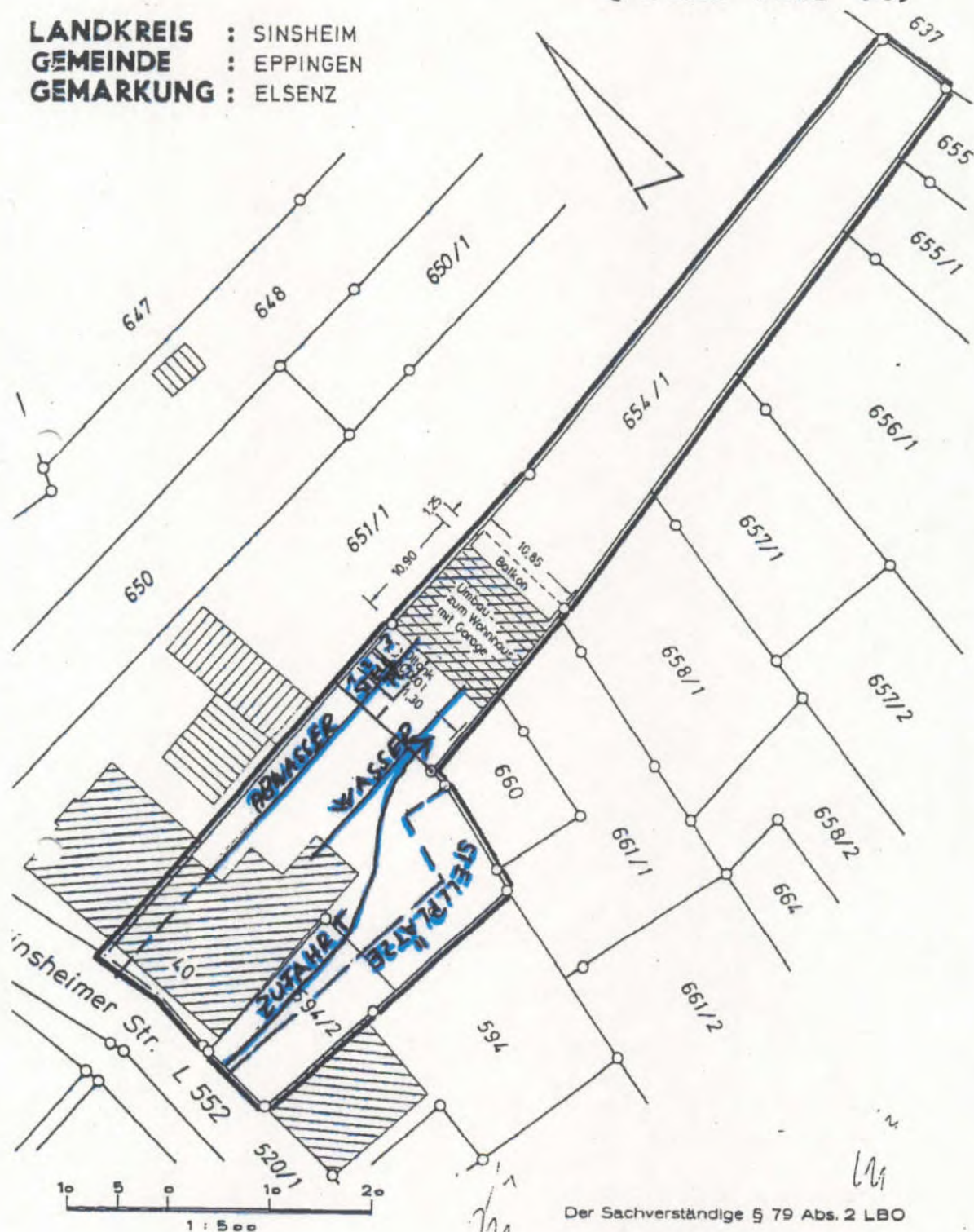


98

15 7 88

LAGEPLAN-ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG (§ 2 BAU VORL VO)

LANDKREIS : SINSHEIM
GEMEINDE : EPPINGEN
GEMARKUNG : ELSENZ

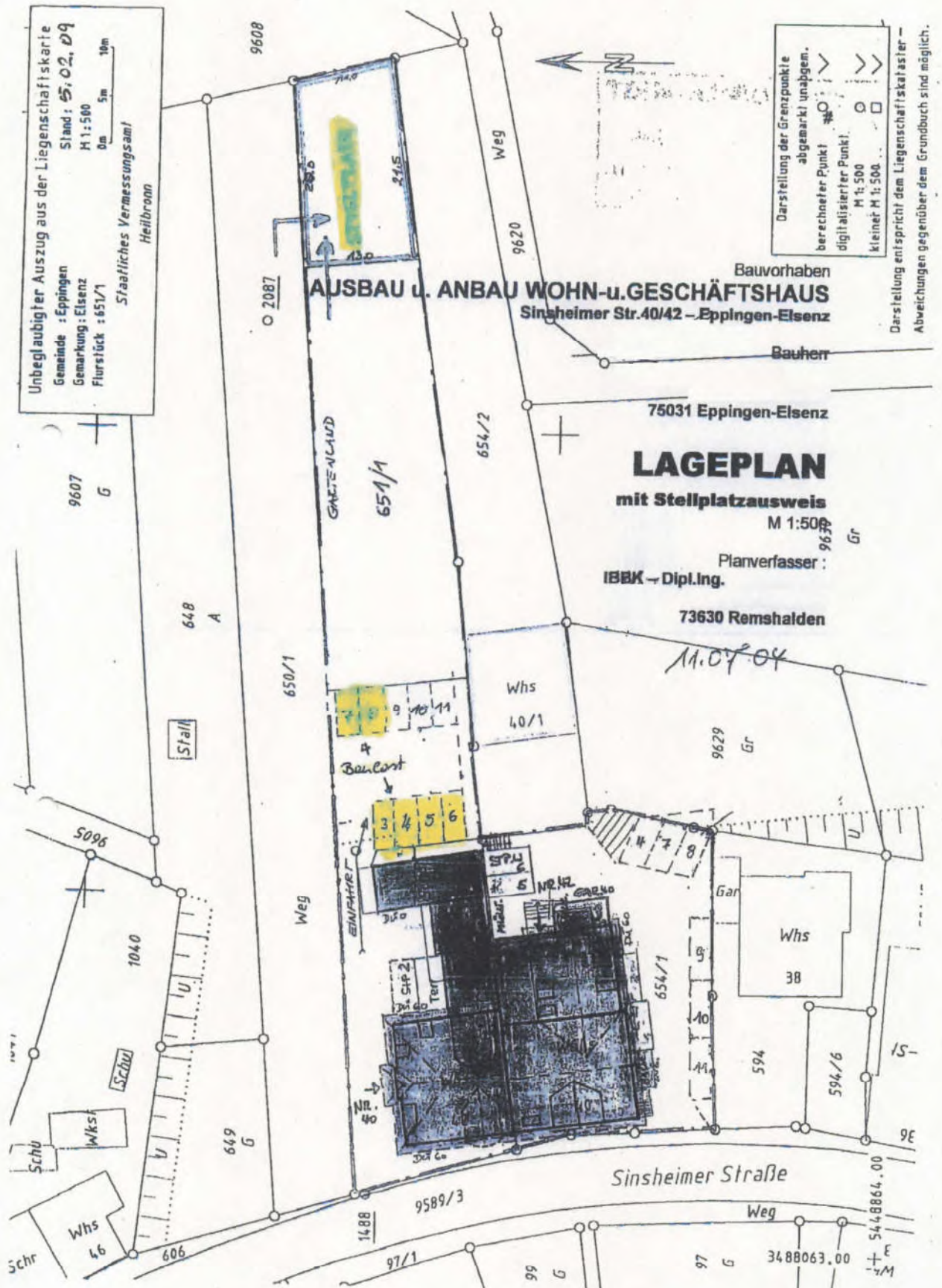


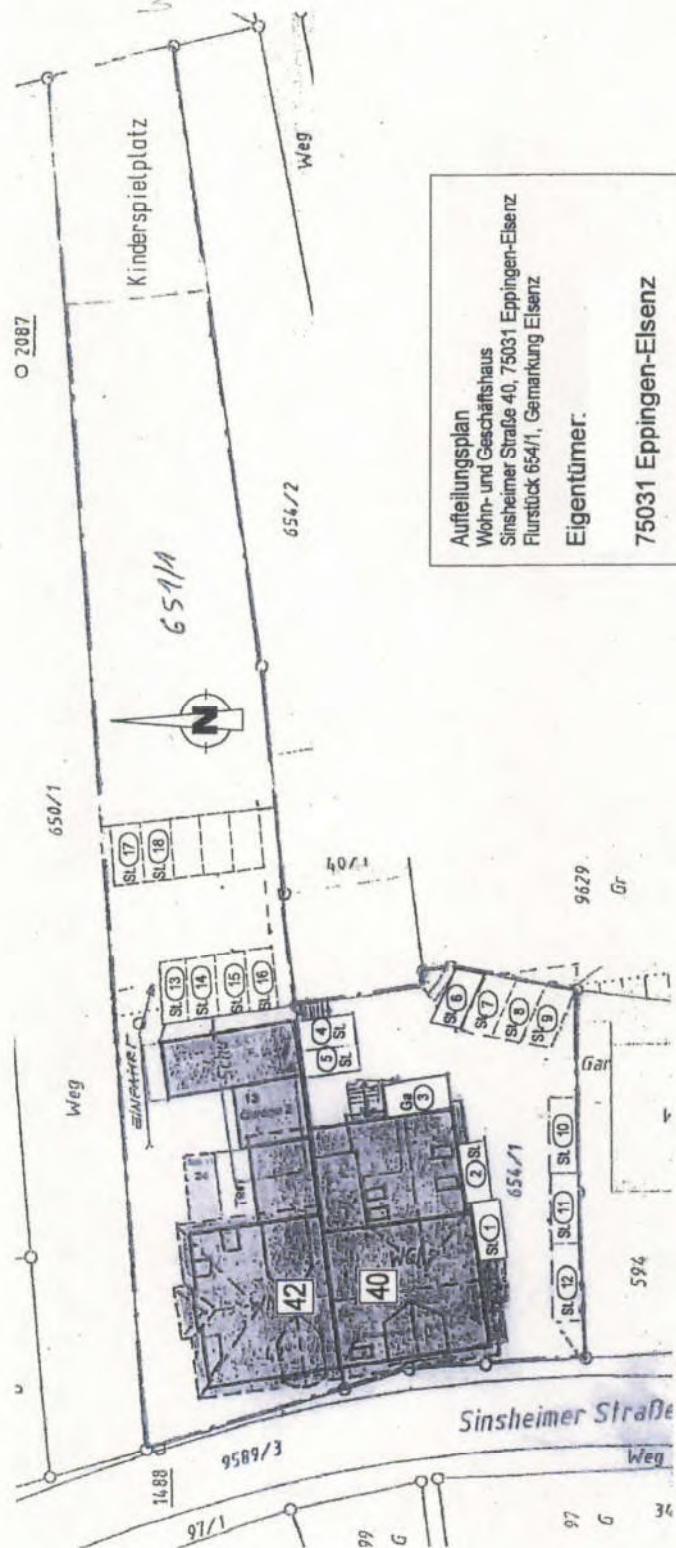
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 2 Abs. 4 u. 5 BauVorlVO.

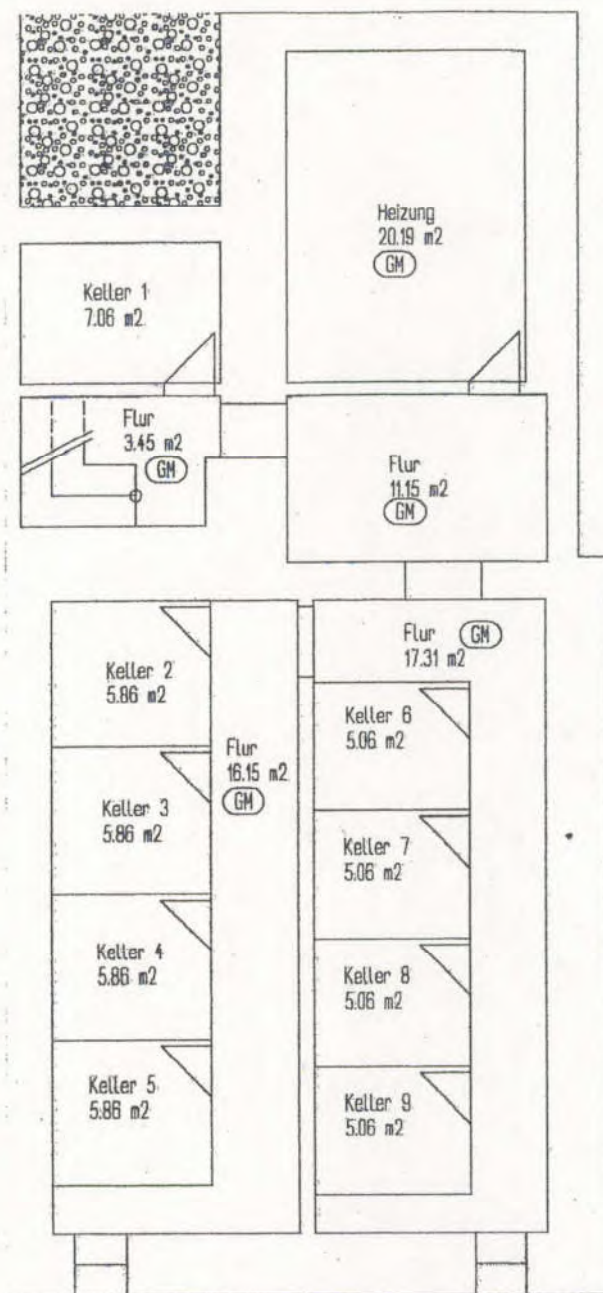
Der Sachverständige § 79 Abs. 2 LBO

VERM.-BÜRO
 Telefon (07131)
 7101 Flein, den. 13. Nov. 1980

Offentl. best. Verm. Ingenieur







Kellergeschoss

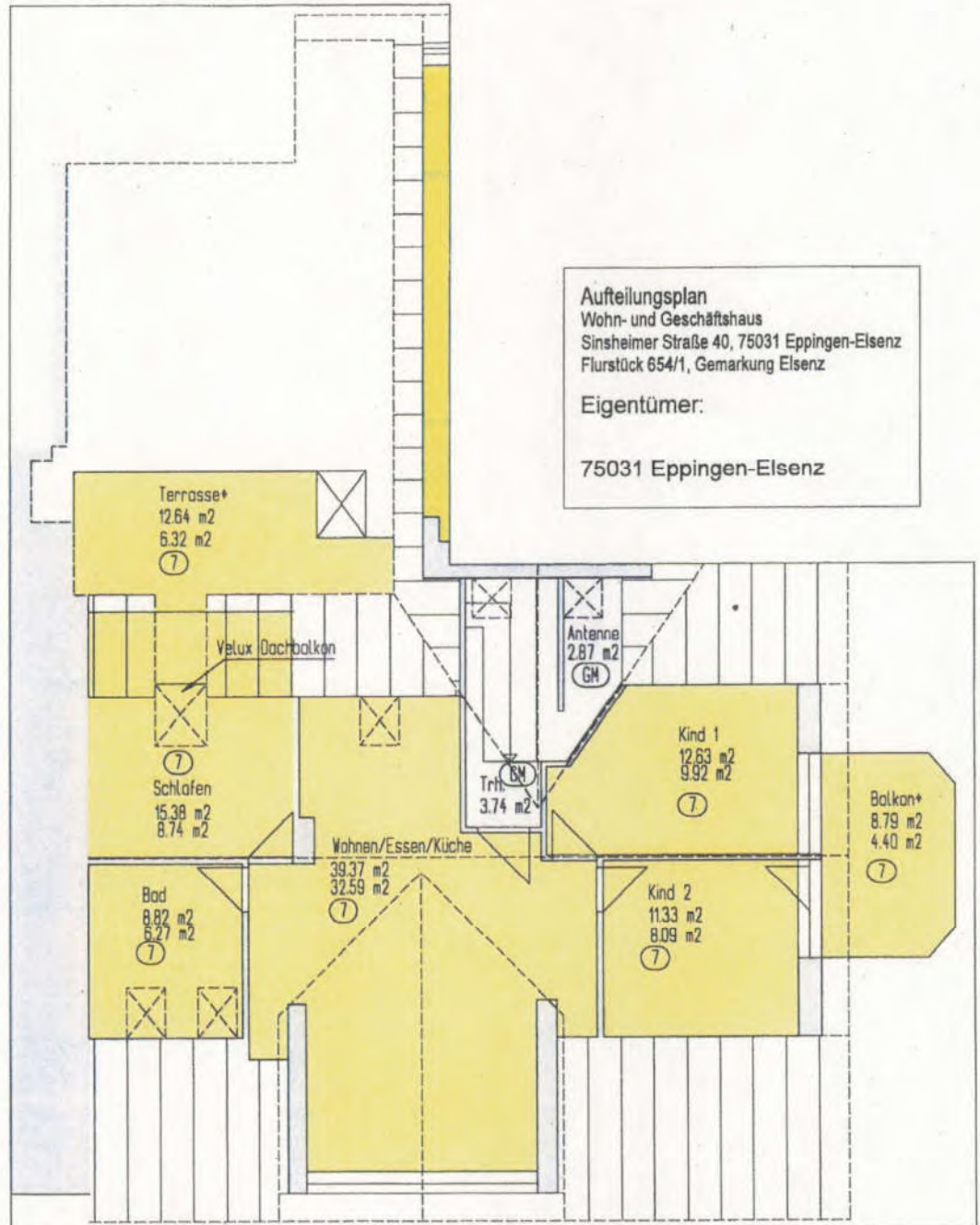
Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

110

57

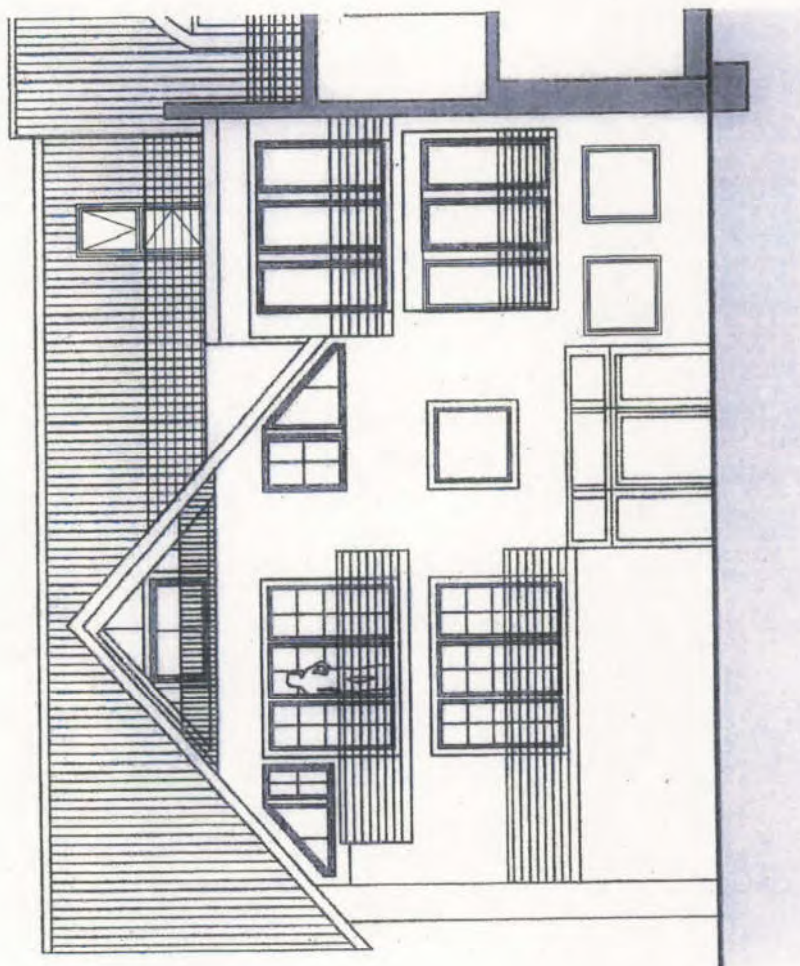
Wohnung 7, Dachgeschoss 2Wohnfläche 76.33 m²

* - Technisch machbare Erweiterungen

111

53

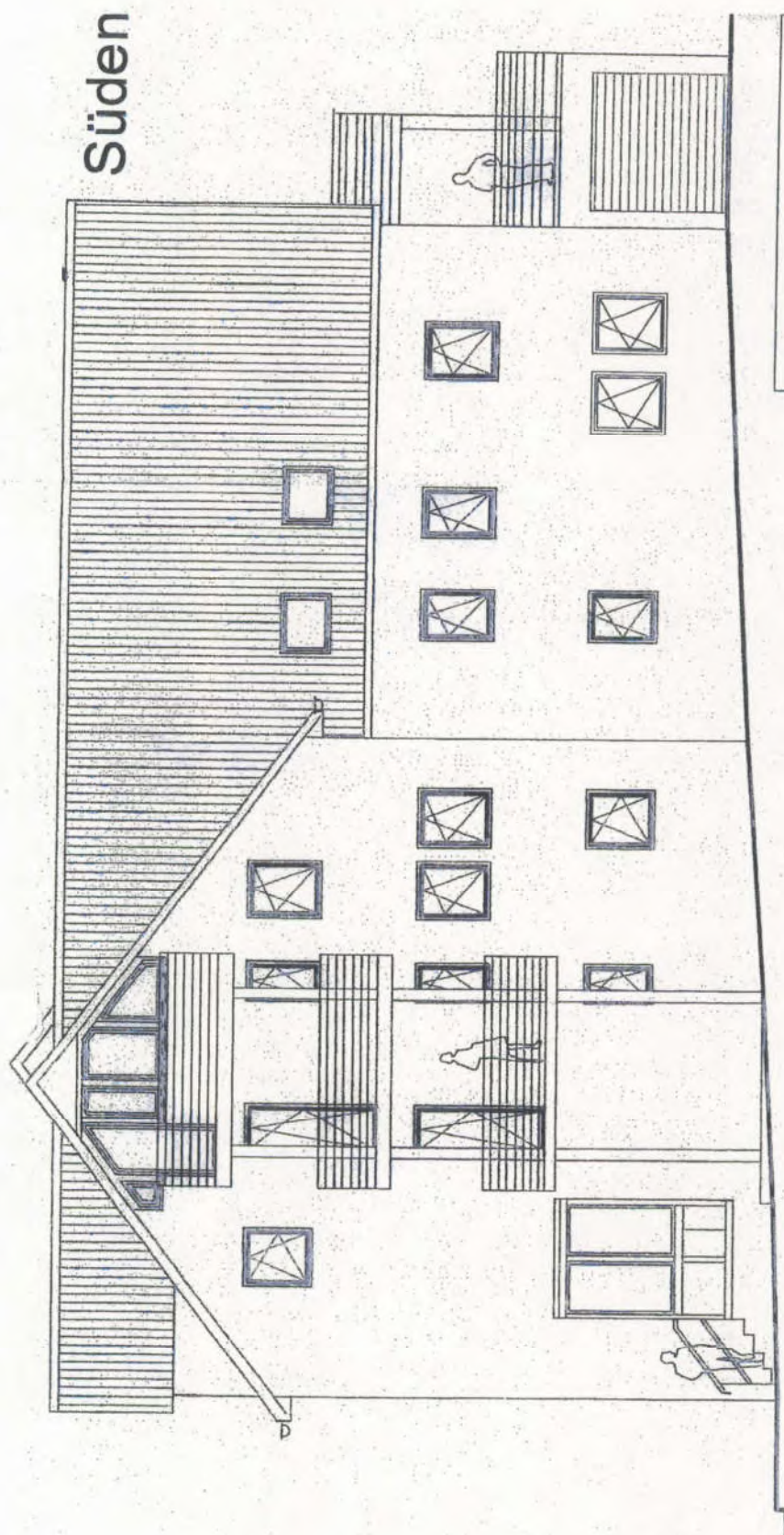
Osten



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

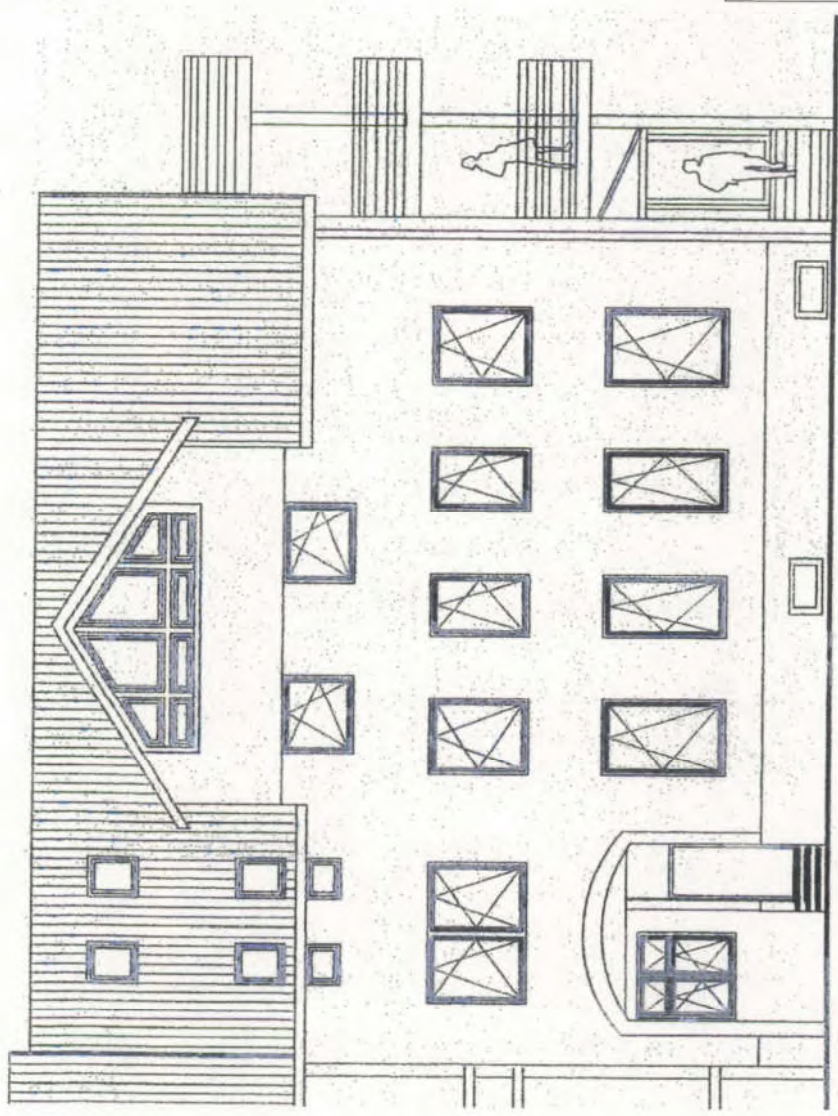
75031 Eppingen-Elsenz



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

Westen

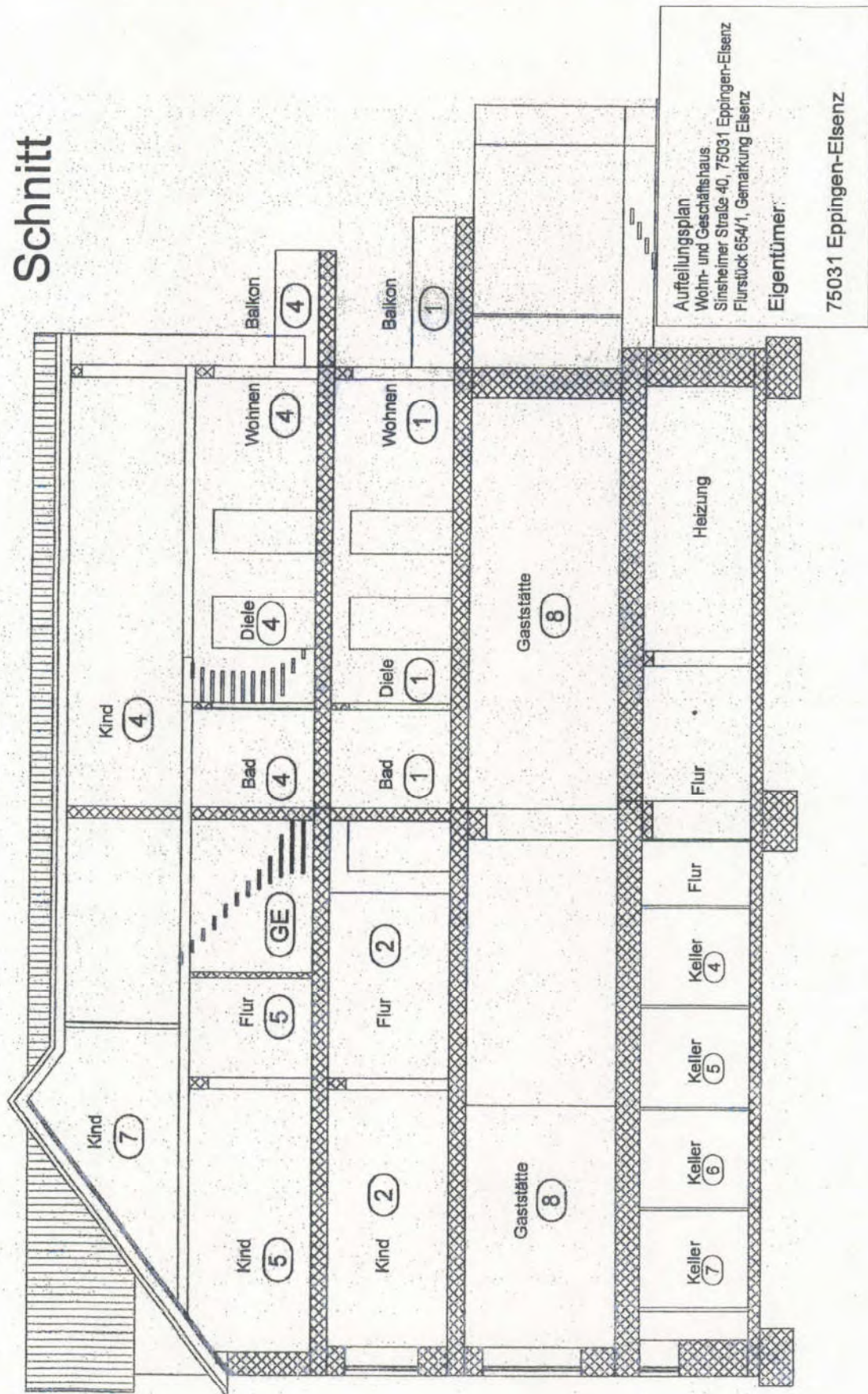


Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz
Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

114

59

Schnitt



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Elsenz, Flurstück Nr. 654/1

**Teileinheit Gaststätte,
Sinsheimer Str. 40, 75031 Eppingen,
Erdgeschoss, Teileigentum Nr. GS,**

**Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 1 K 32/22**

Achtung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

leerstehende Gewerbeeinheit im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohnungen und 2 Teileinheiten; Baujahr unbekannt (1874 eingemessen); Teileigentum bestehend aus Flure, Büro, Gaststätte, WC's und Waschgelegenheiten; ca. 170,91 m² Gewerbefläche; Ölheizung (Baujahr 2002); Grundstückgröße 735 m²

Wertermittlungstichtag: 10. Oktober 2022

Verkehrswert (Marktwert)

Teileigentum (Gaststätte) Nr. GS 137.000,00 €



Blick auf das Wohn- und Geschäftshaus auf dem Flst. Nr. 654/1 von Südwesten aus. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Zugang zu der zu bewertenden Teileinheit Nr. GS (Gaststätte). Links befinden sich die 4 Fenster der Gaststätte.



Blick vom Innenhof aus Richtung Südosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf die Fenster des Nebenraumes der Gaststätte.



Blick vom Nachbargrundstück auf das Gebäude von Nordosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf die beiden Fenster des Büros der zu bewertenden Gaststätte.



Im Inneren des Büroraumes wurden Gegenstände hinterlassen.



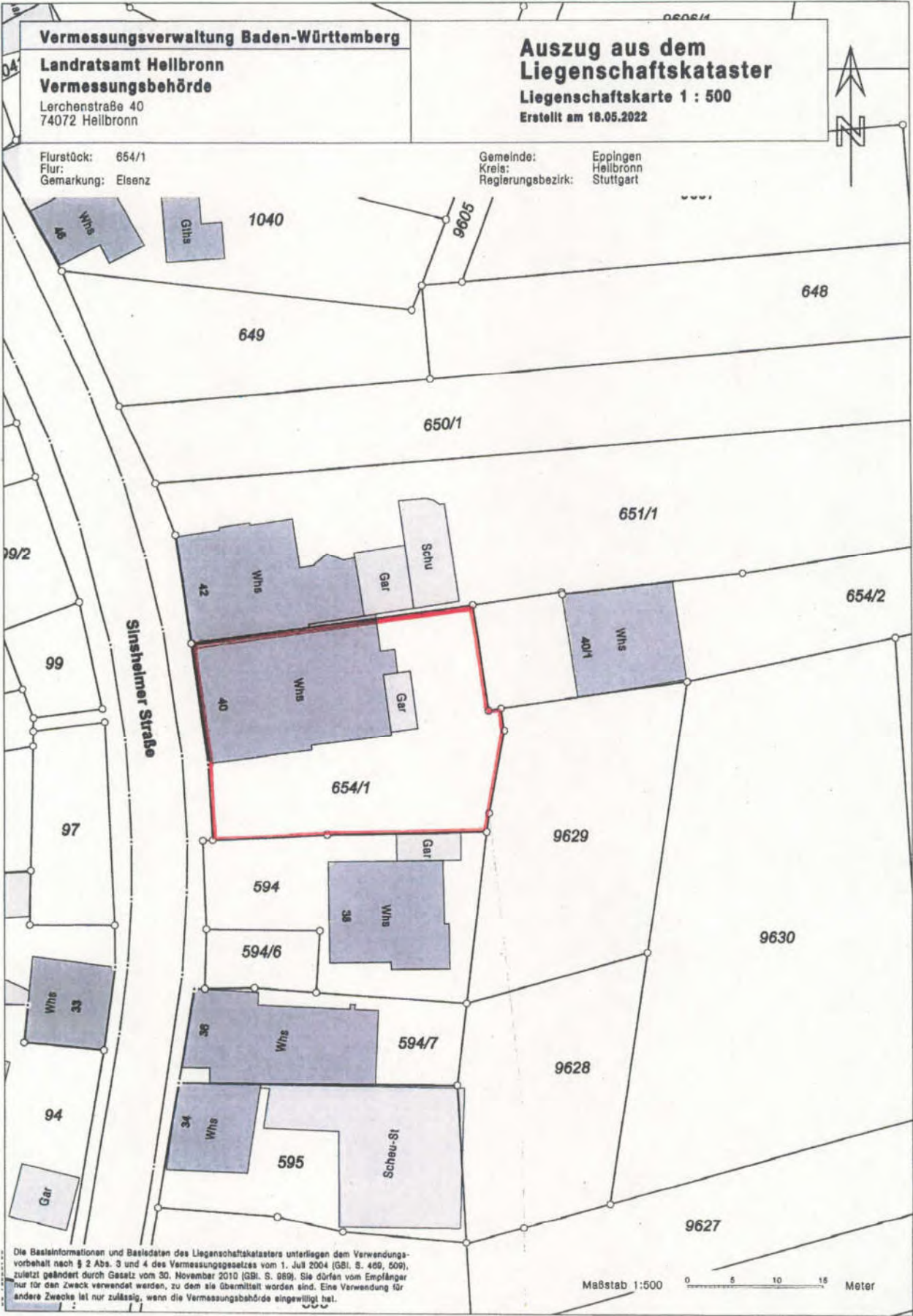
Blick auf die Freiflächen. Diese dienen als Pkw-Abstellflächen. An dem Flurstück hat Flurstück Nr. 654/2 ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Wasser- und Abwasserleitungsrecht.



Blick auf einen Teil der Stellplatzfläche auf dem Flst. Nr. 651/1. Die Nutzung der Stellplätze auf dem Nachbargrundstück ist durch eine Baulast gesichert.



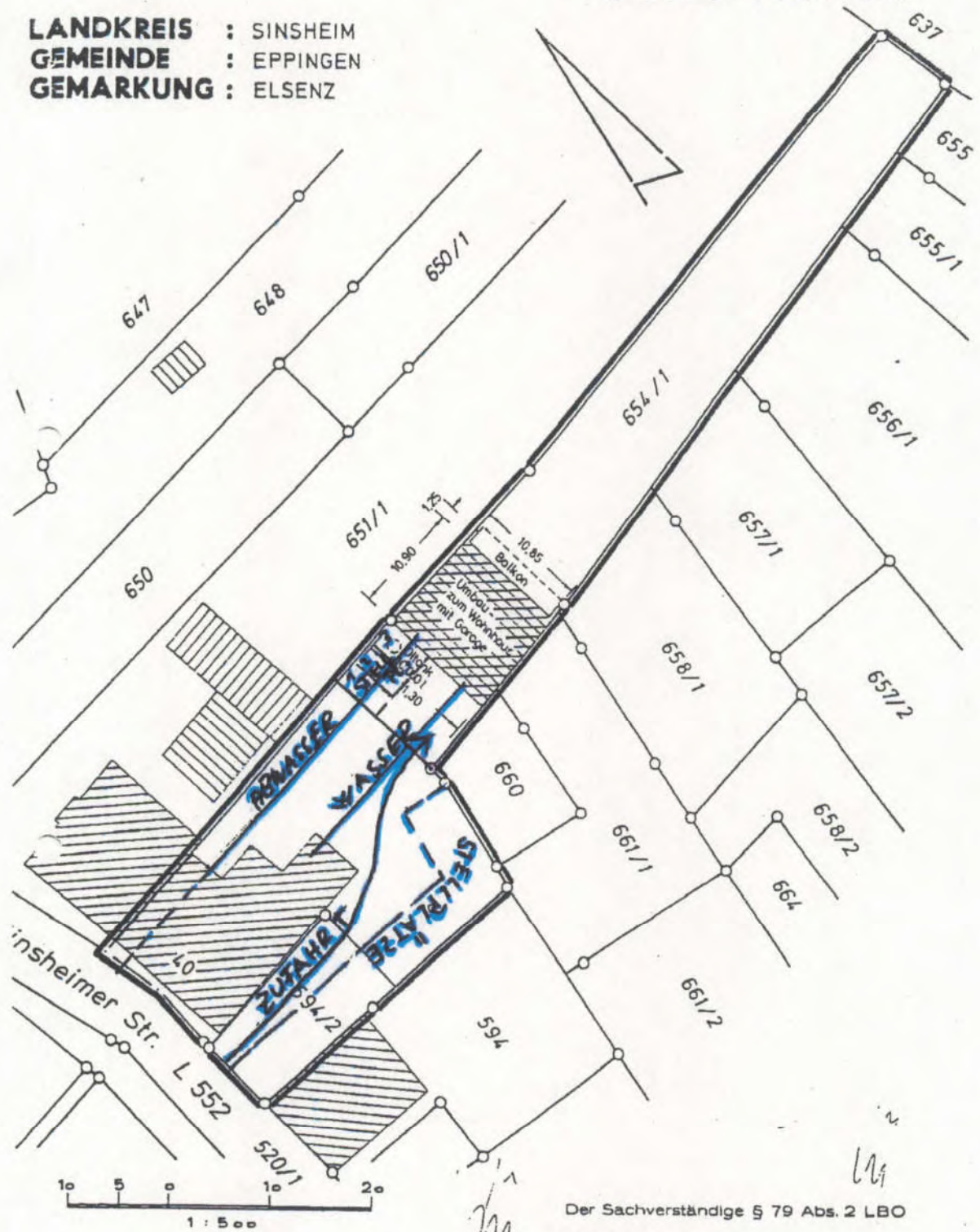
An der Außenfassade sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.



15.7.88

LAGEPLAN-ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG (§ 2 BAU VORL VO)

LANDKREIS : SINSHEIM
GEMEINDE : EPPINGEN
GEMARKUNG : ELSENZ

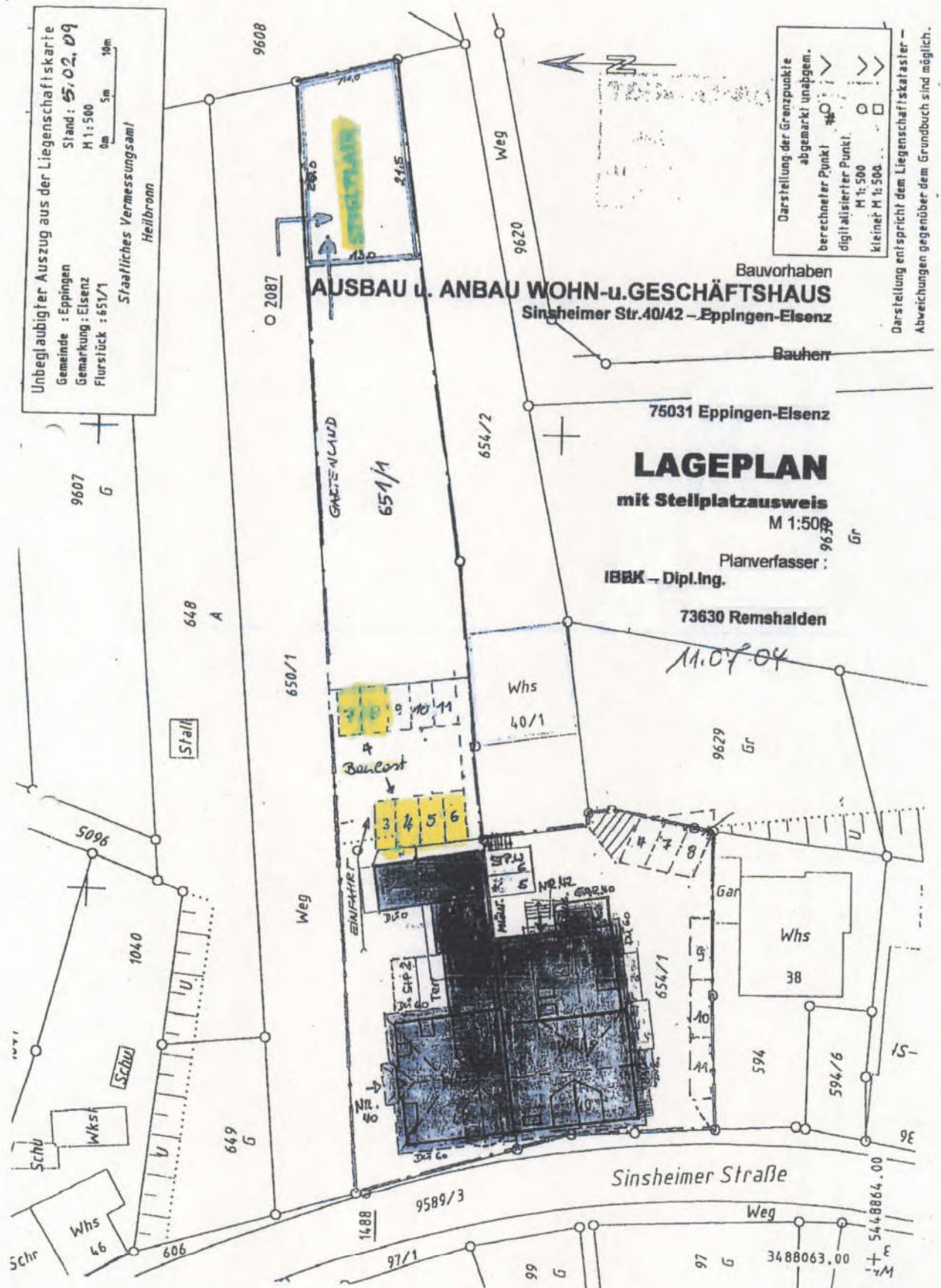


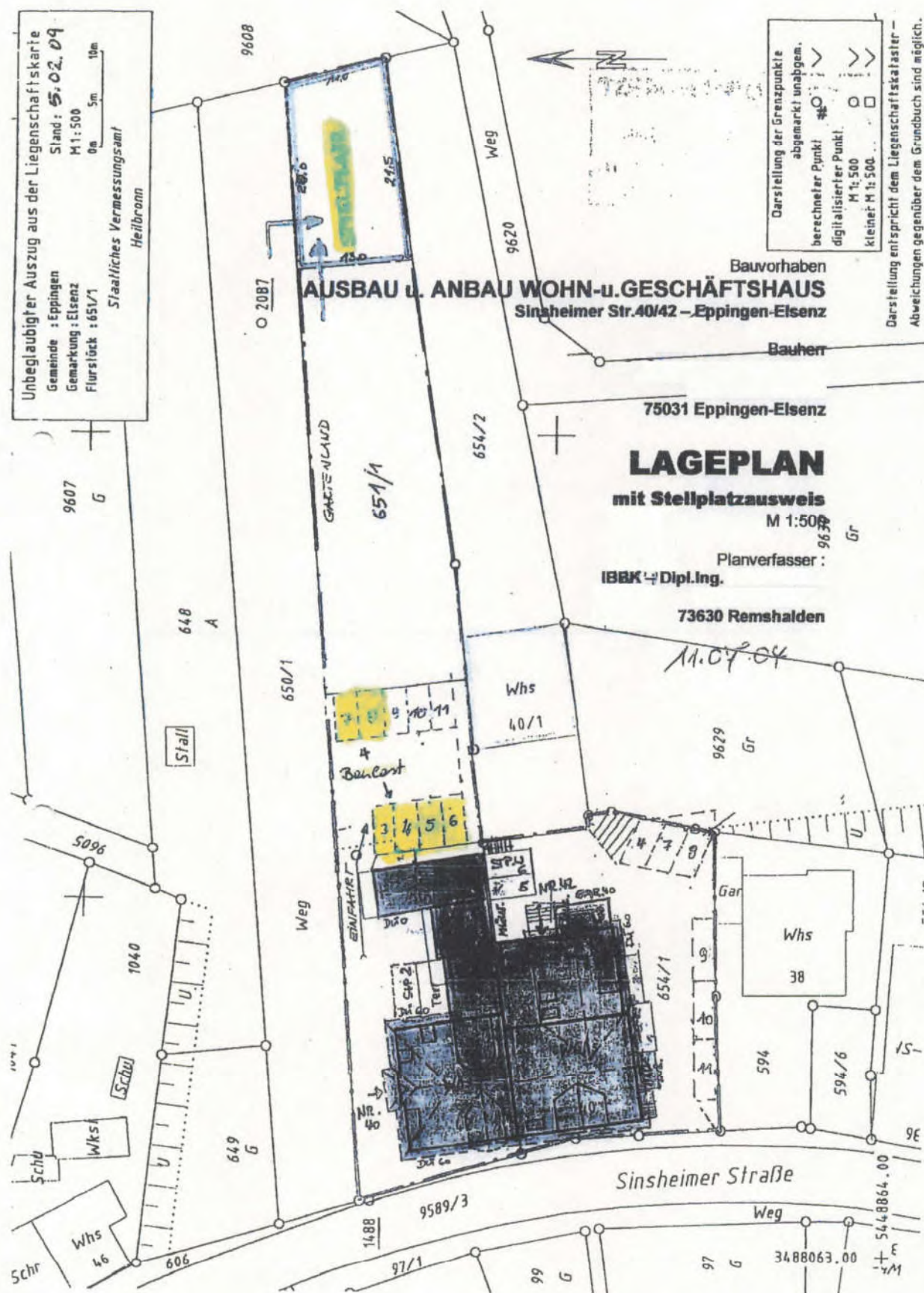
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzelzeichnungen nach § 2 Abs. 4 u. 5 BauVorlVO.

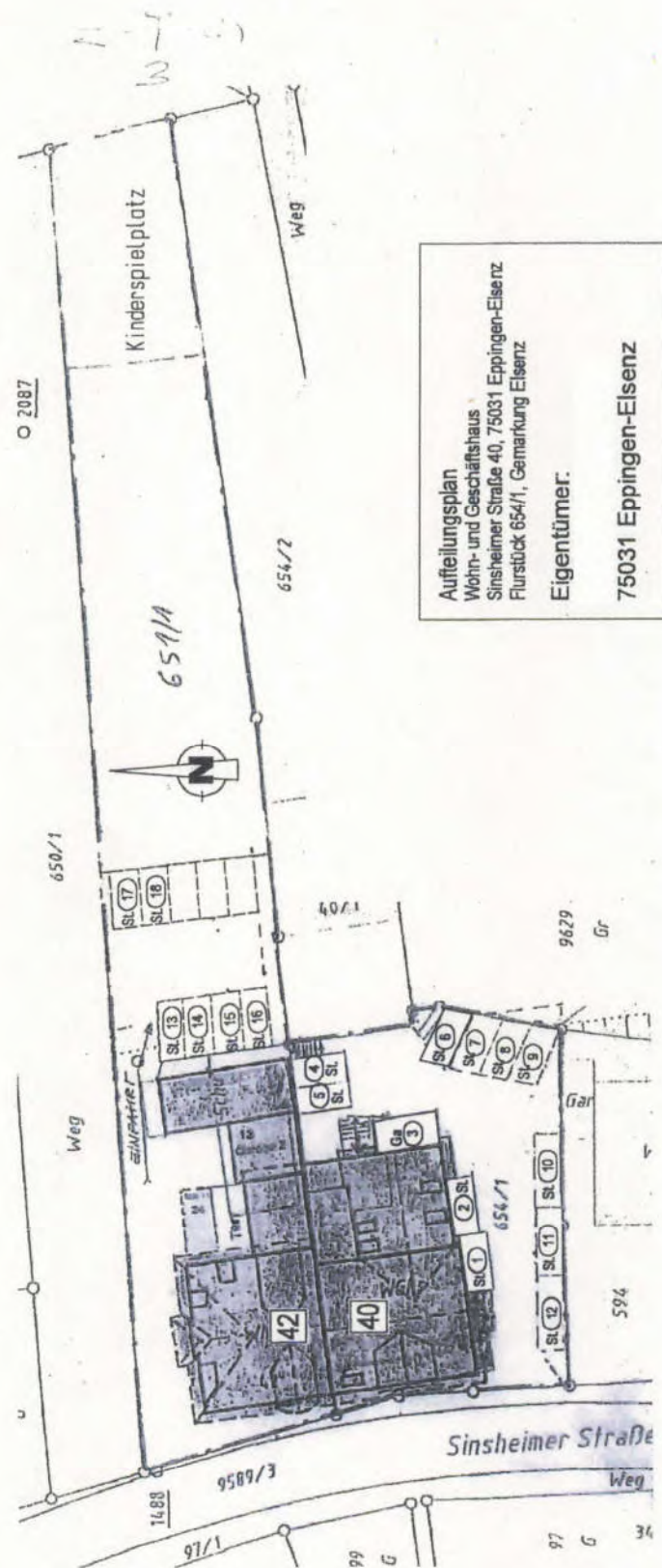
Der Sachverständige § 79 Abs. 2 LBO

VERM.-BÜRO
Telefon (07131) 7101
Flein, den. 13. Nov. 1980

Öffentl. best. Verm. Ingenieur

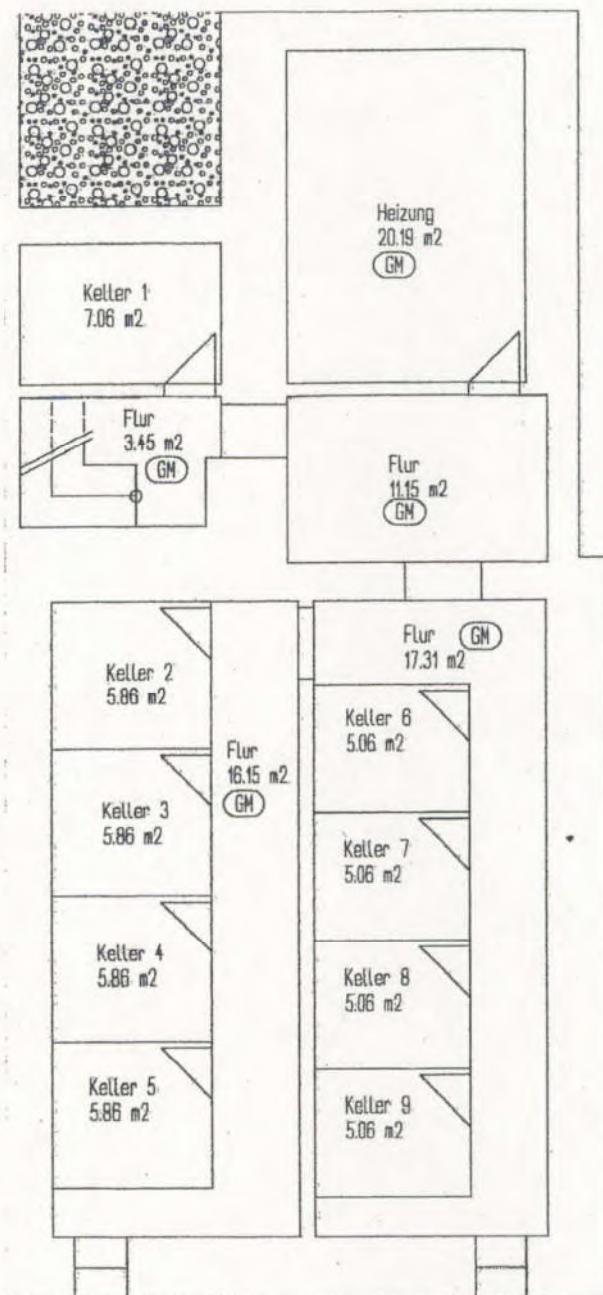






104

29

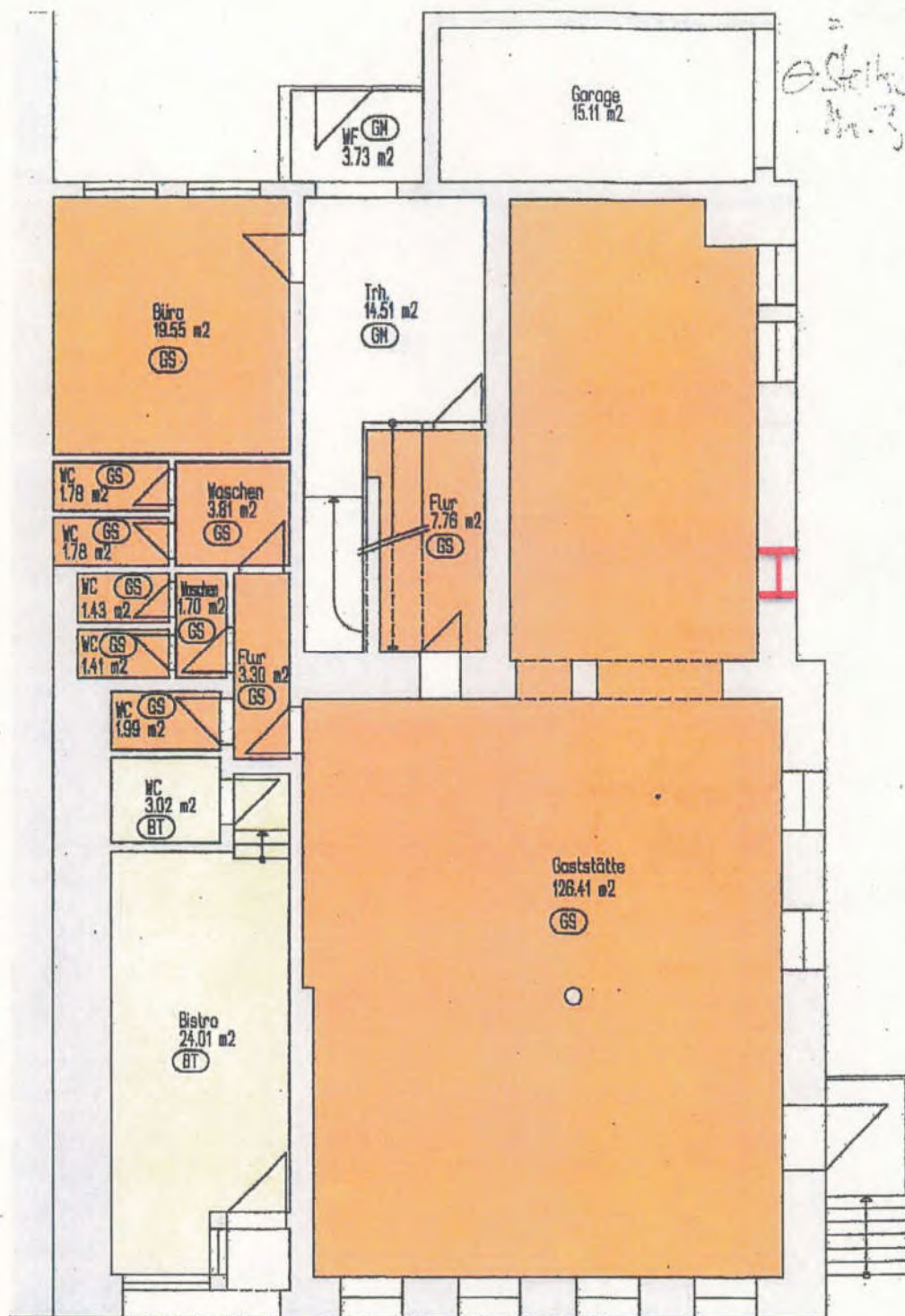


Kellergeschoss

Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz



Erdgeschoss

(GS) - Gaststätte

(BT) - Bistro

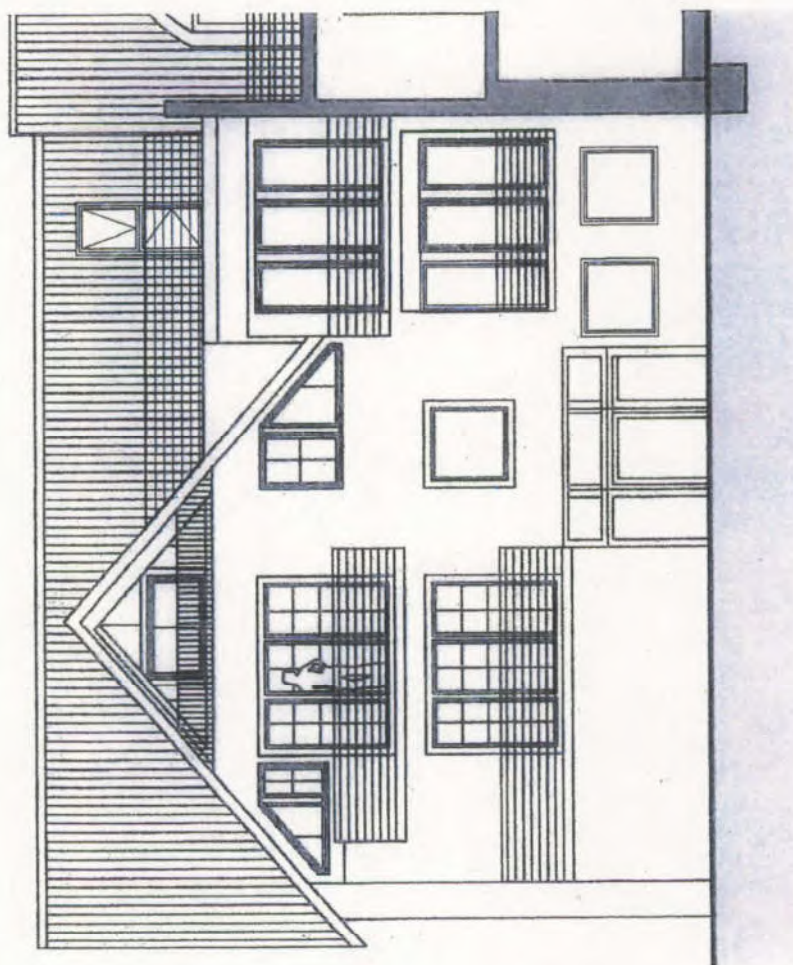
(GM) - Gemeinsam

Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

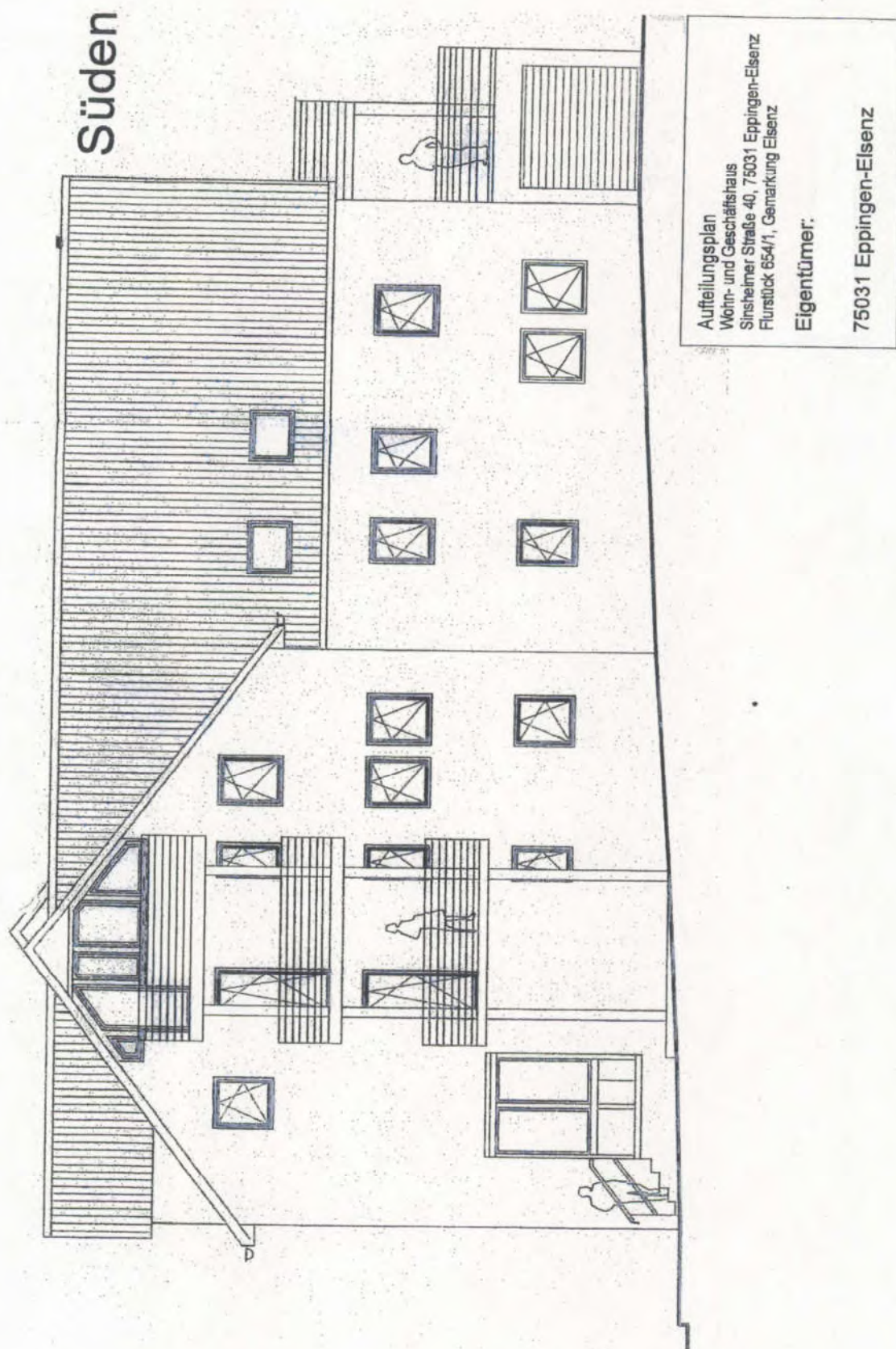
Osten



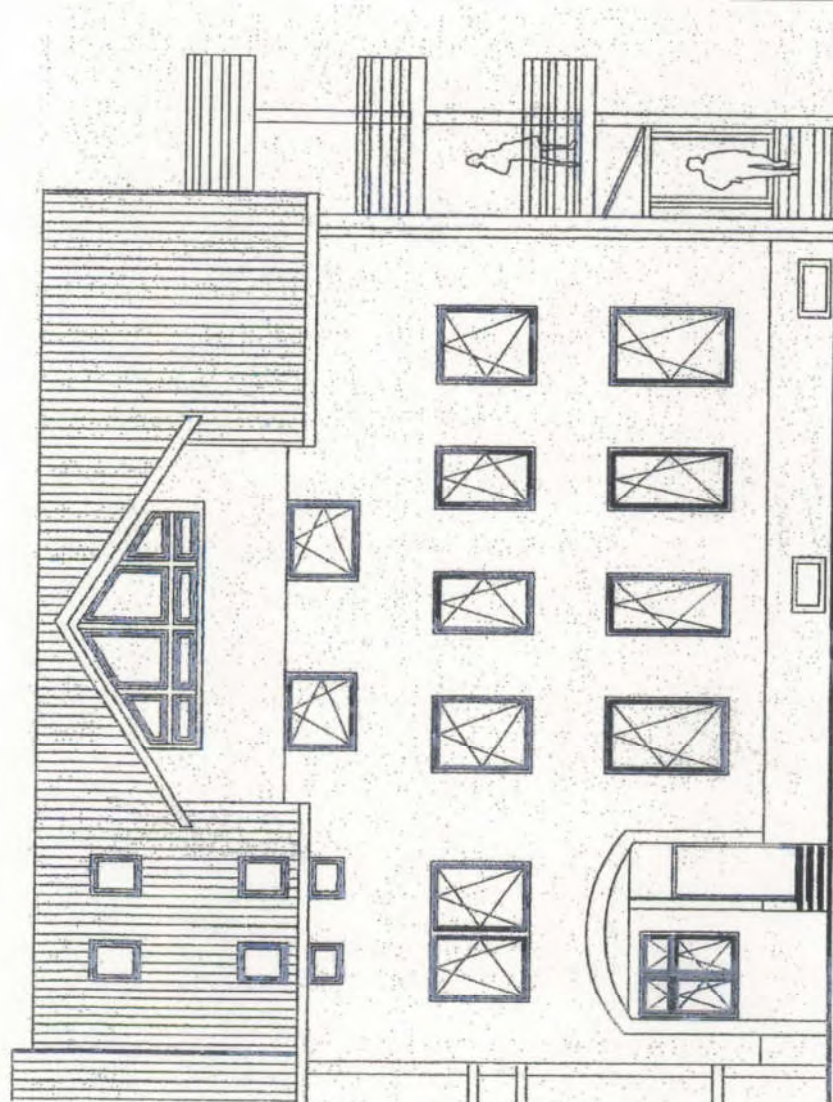
Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

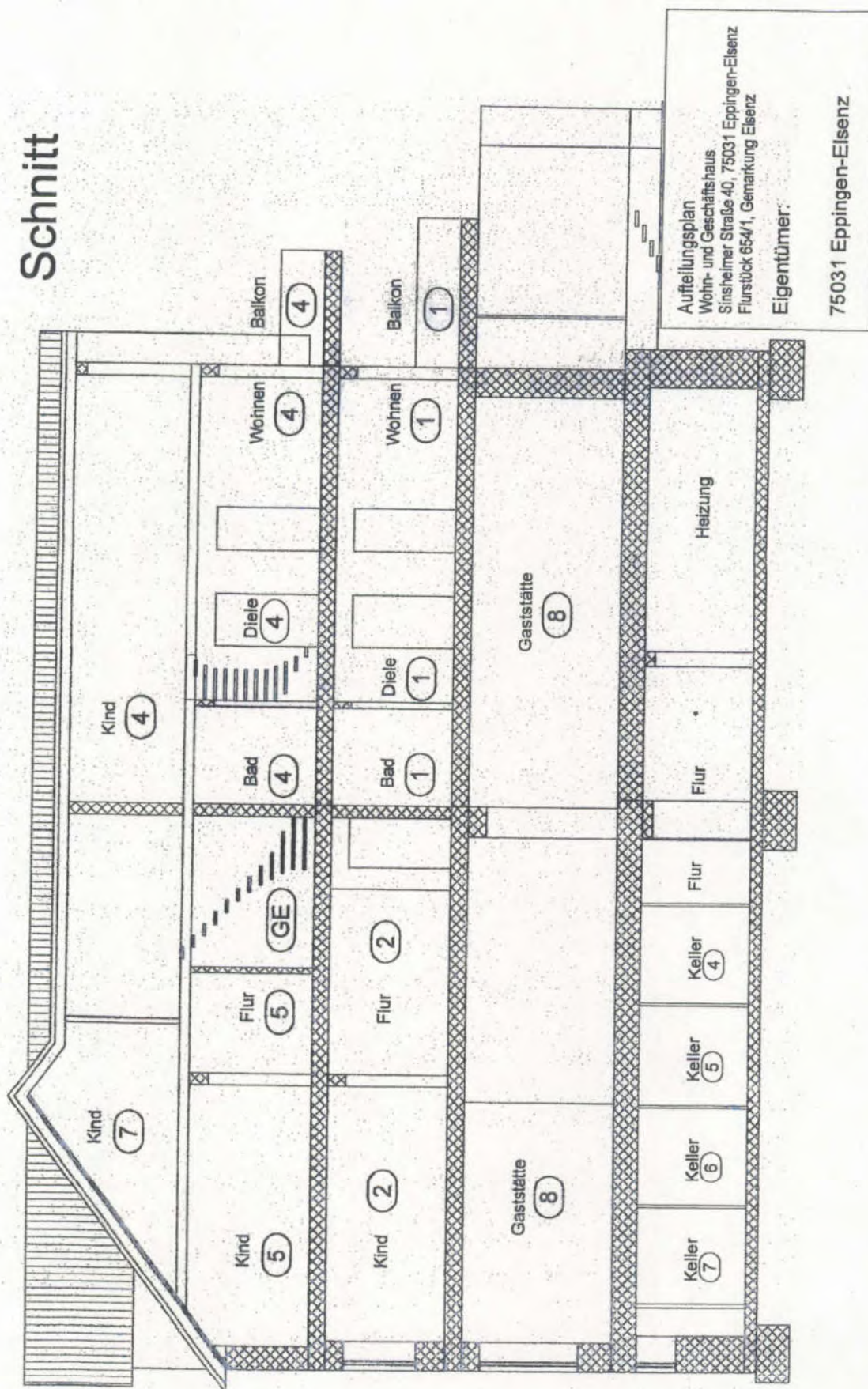


Westen



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz
Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

Schnitt



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Elsenz, Flurstück Nr. 654/1

**Teileinheit Bistro,
Sinsheimer Str. 40, 75031 Eppingen,
Erdgeschoss, Teileigentum Nr. BT,**

**Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 1 K 33/22**

Achtung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 10 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

leerstehende Teileinheit im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohnungen und 2 Teileinheiten; Baujahr unbekannt (1874 eingemessen); Teileinheit bestehend aus Verkaufsraum und einem WC; ca. 27,03 m² Gewerbefläche; Ölheizung (Baujahr 2002); Grundstückgröße 735 m²

Wertermittlungstichtag: 10. Oktober 2022

Verkehrswert (Marktwert)

Teileigentum (Bistro) Nr. BT

26.400,00 €



Blick vom Innenhof aus Richtung Südosten.



Blick vom Nachbargrundstück auf das Gebäude von Nordosten.



Blick auf die Freiflächen. Diese dienen als Pkw-Abstellflächen. An dem Flurstück hat Flurstück Nr. 654/2 ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Wasser- und Abwasserleitungsrecht.

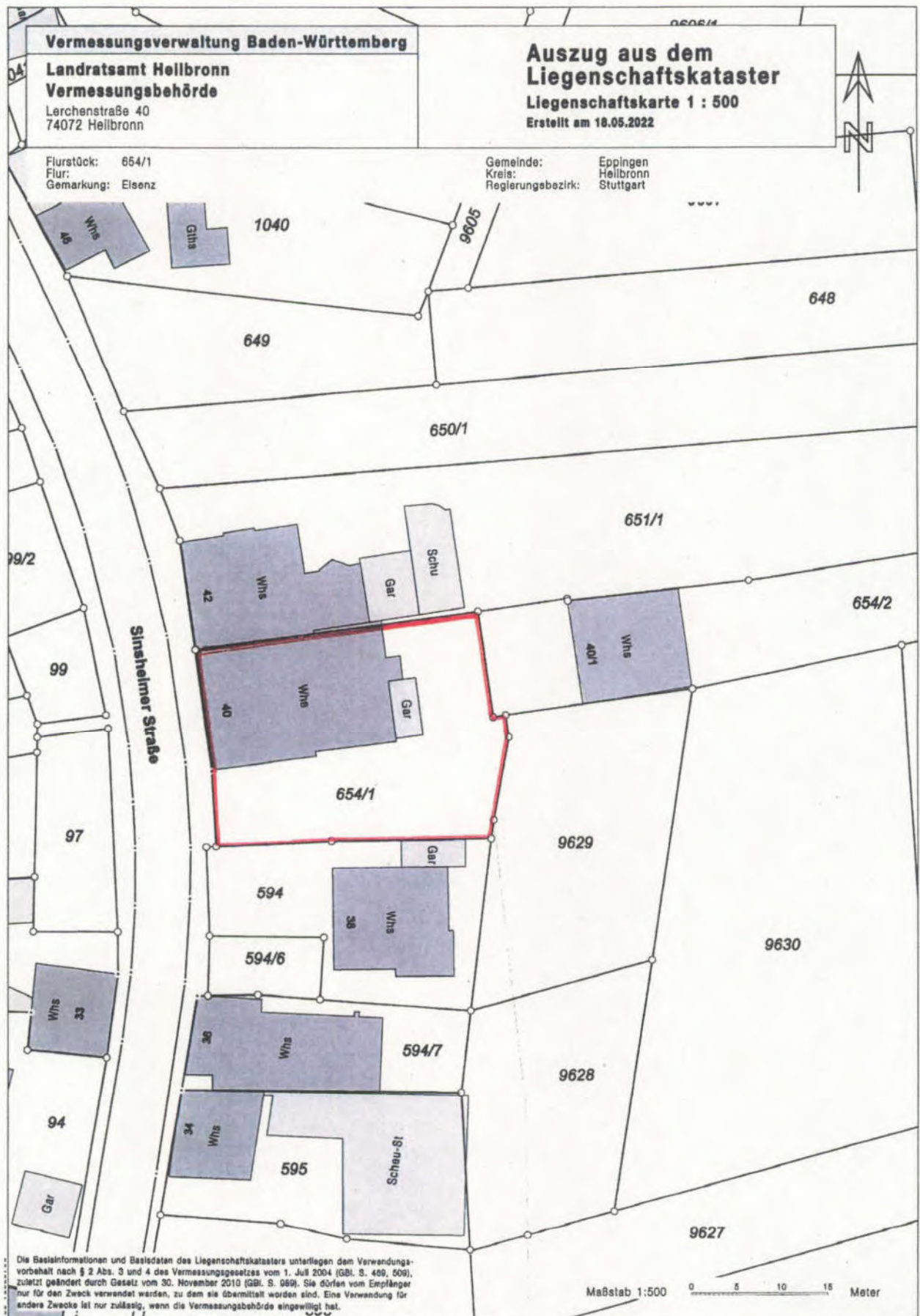


Blick auf einen Teil der Stellplatzfläche auf dem Flst. Nr. 651/1. Die Nutzung der Stellplätze auf dem Nachbargrundstück ist durch eine Baulast gesichert.



An der Außenfassade sind Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.

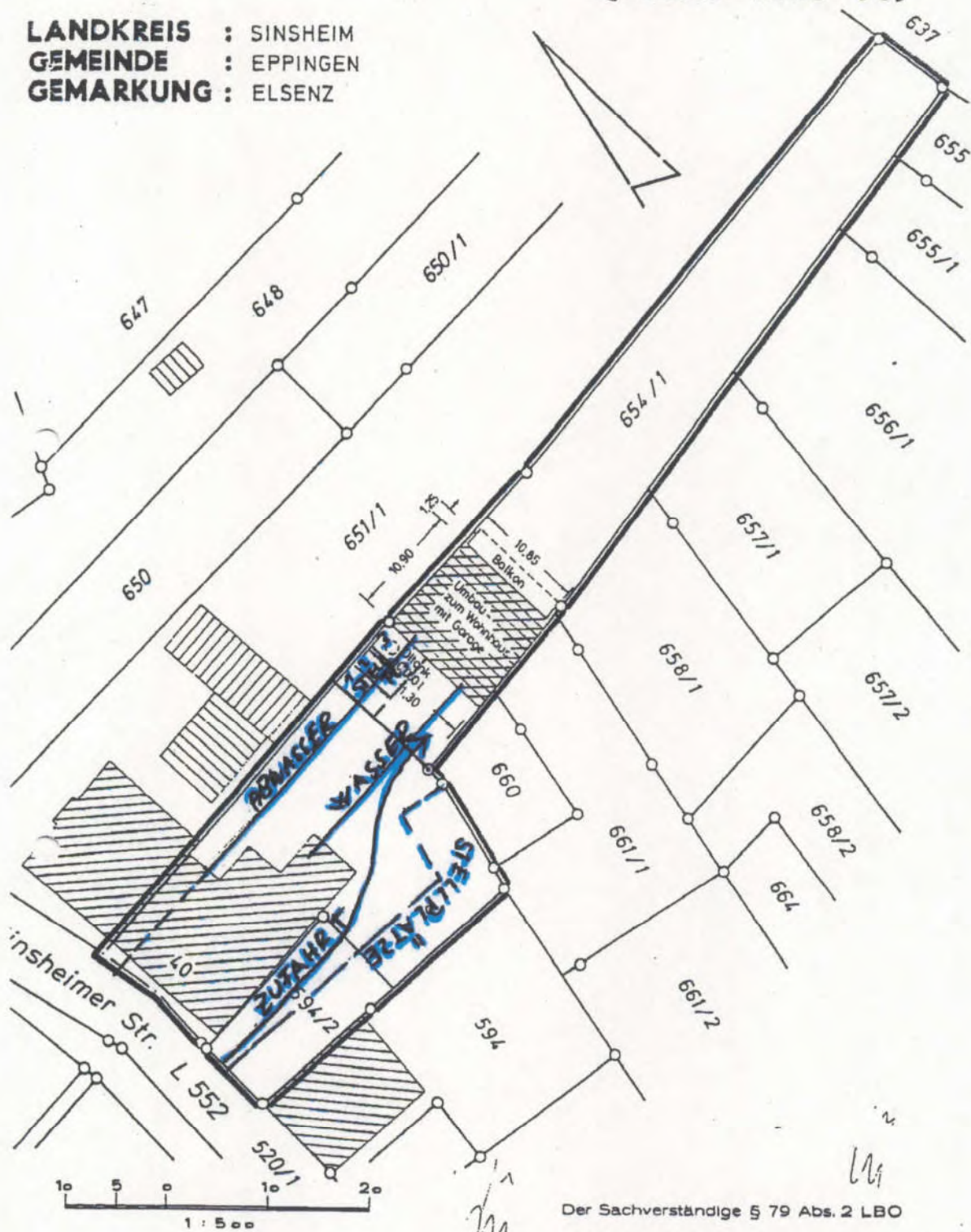
77



15.7.88

LAGEPLAN-ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BAUANTRAG (§ 2 BAU VORL VO)

LANDKREIS : SINSHEIM
GEMEINDE : EPPINGEN
GEMARKUNG : ELSENZ

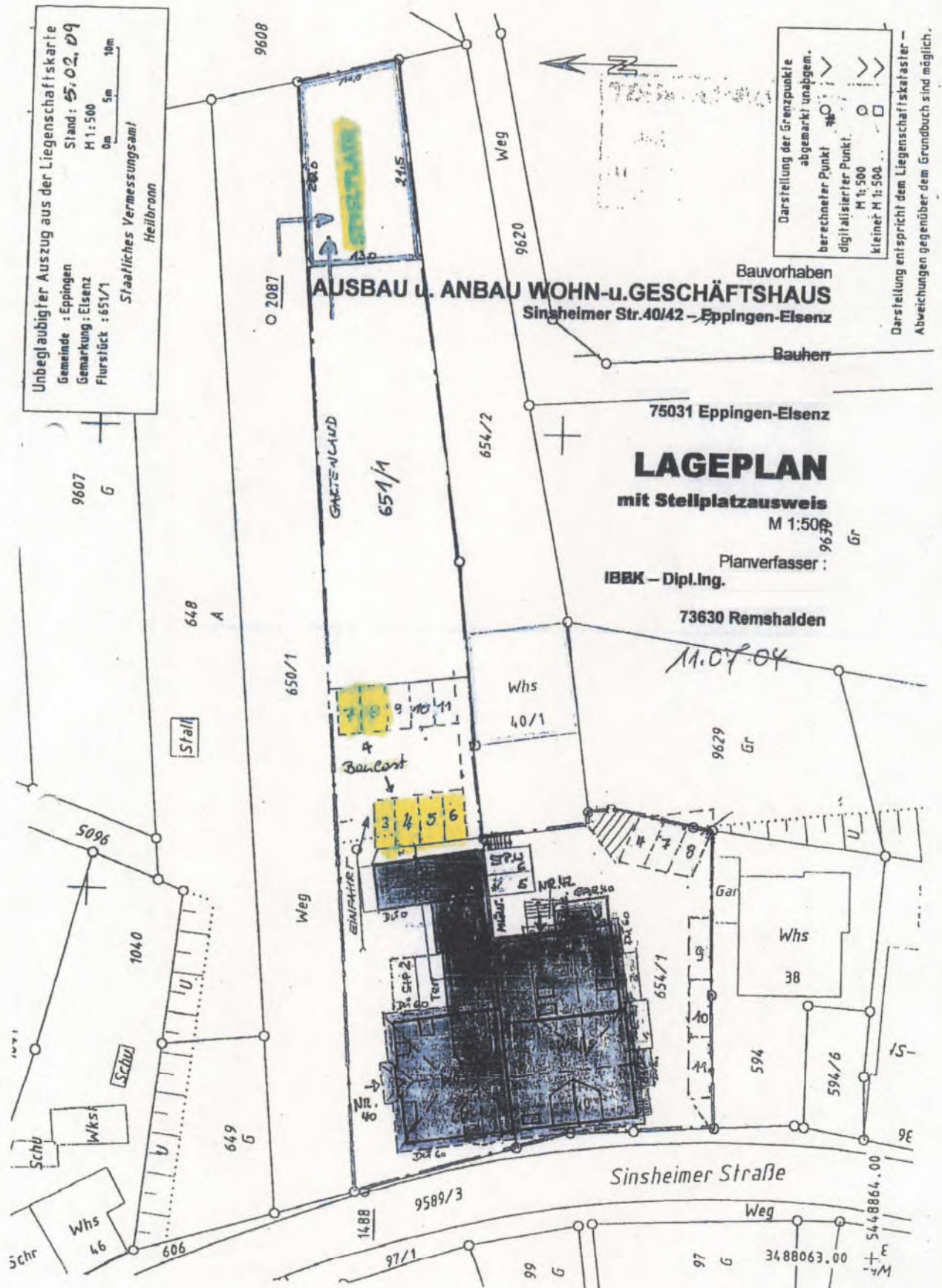


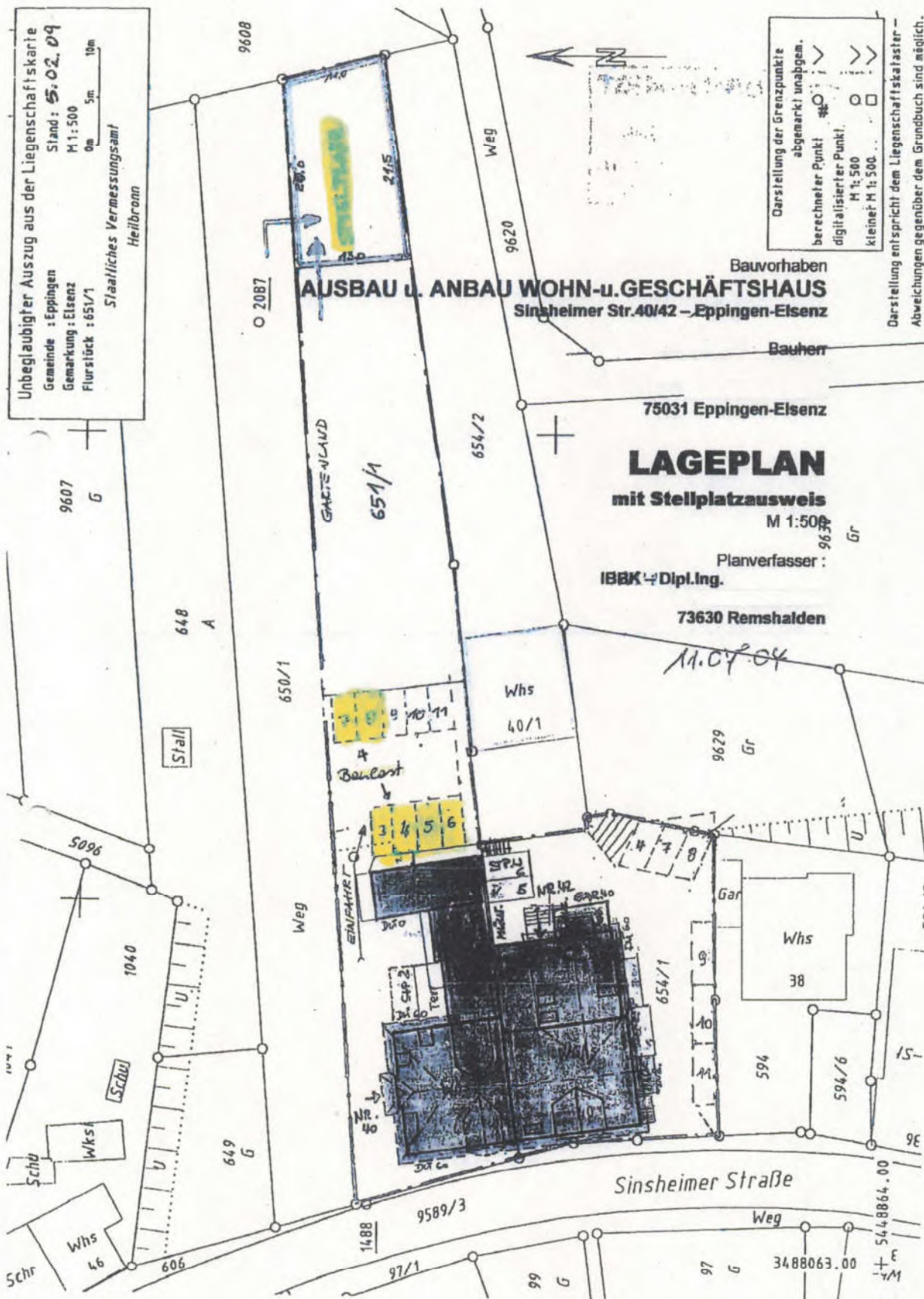
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzelzeichnungen nach § 2 Abs. 4 u. 5 BauVorlVO.

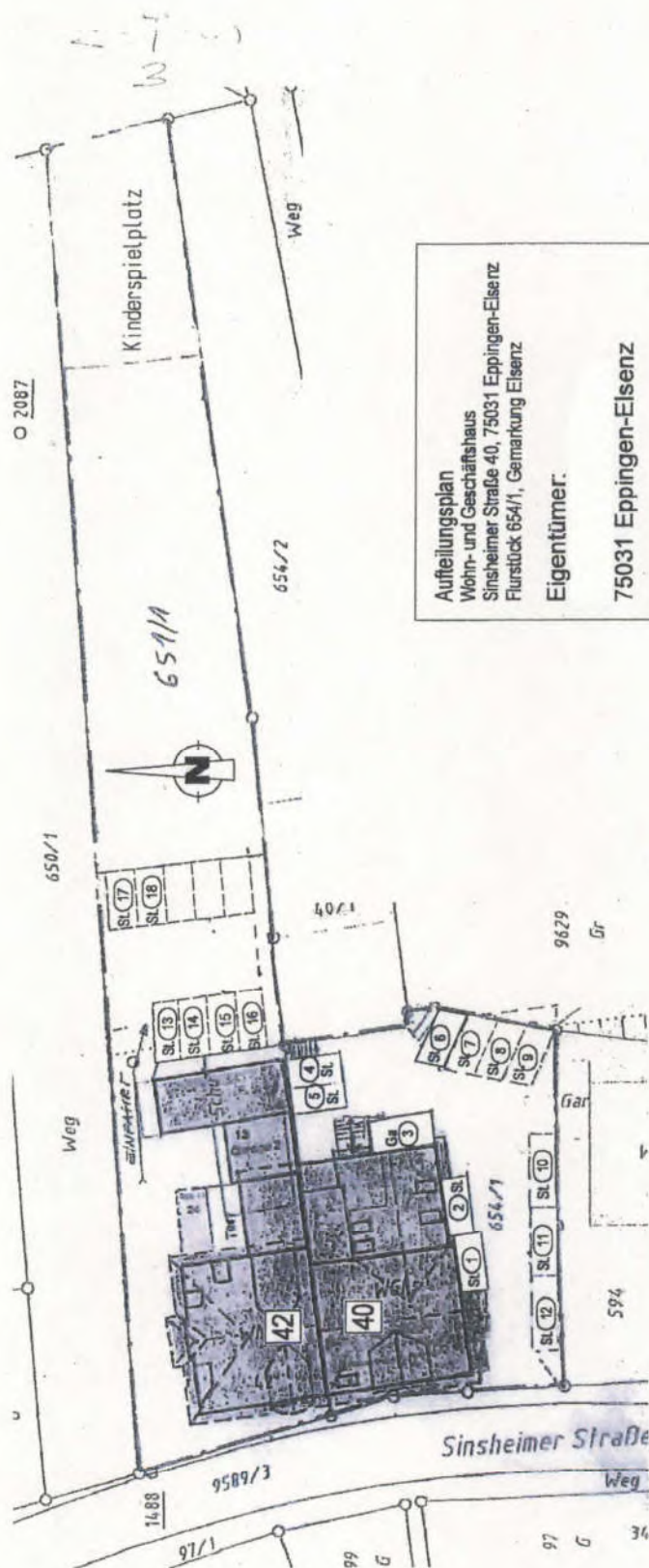
Der Sachverständige § 79 Abs. 2 LBO

VERM.-BÜRO
Telefon (07131) 7101
Flein, den. 13. Nov. 1980

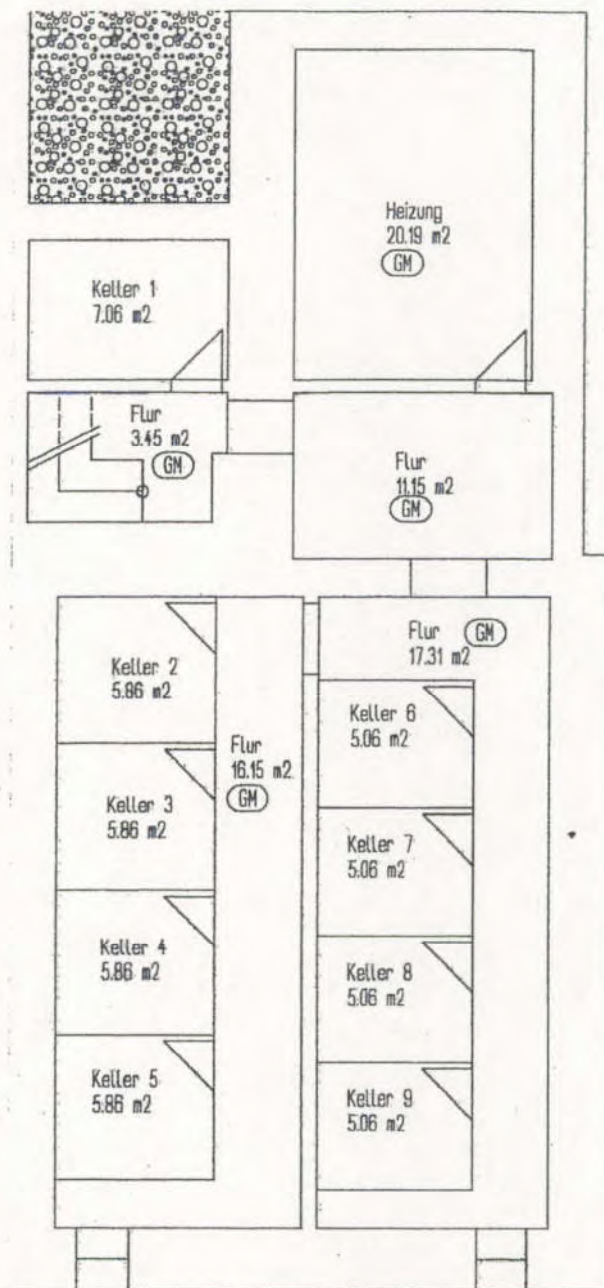
Öffentl. best. Verm. Ingenieur







Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz
Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

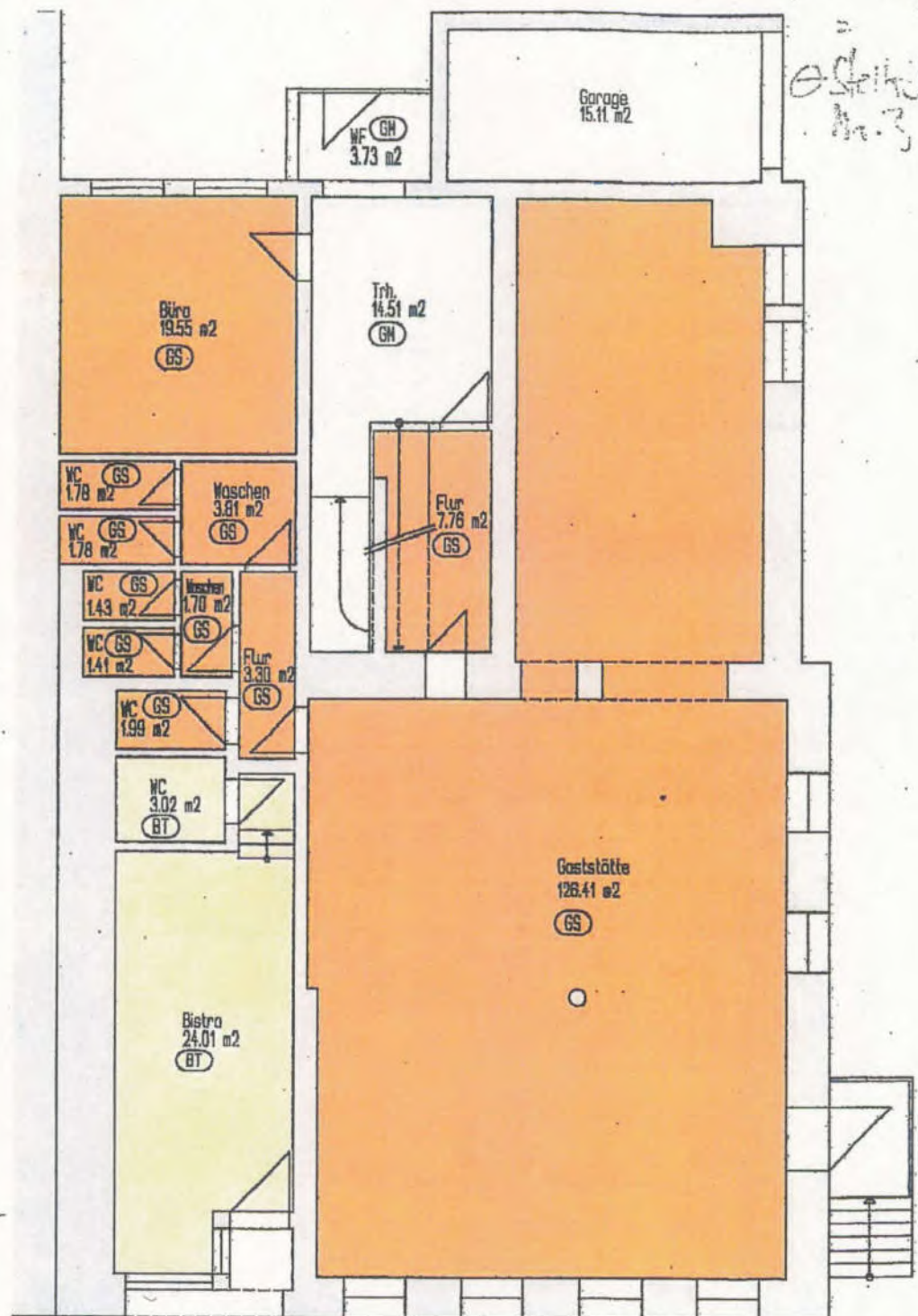


Kellergeschoss

Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz



Erdgeschoss

GS - Gaststätte

BT - Bistro

GM - Gemeinsam

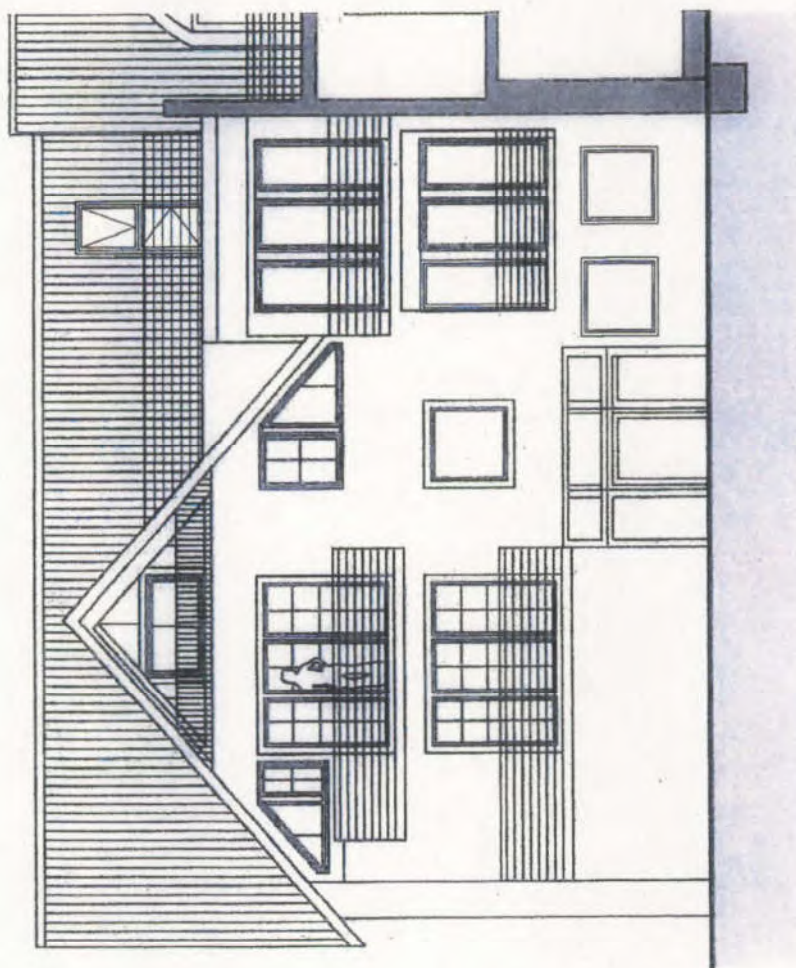
Aufteilungsplan

Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

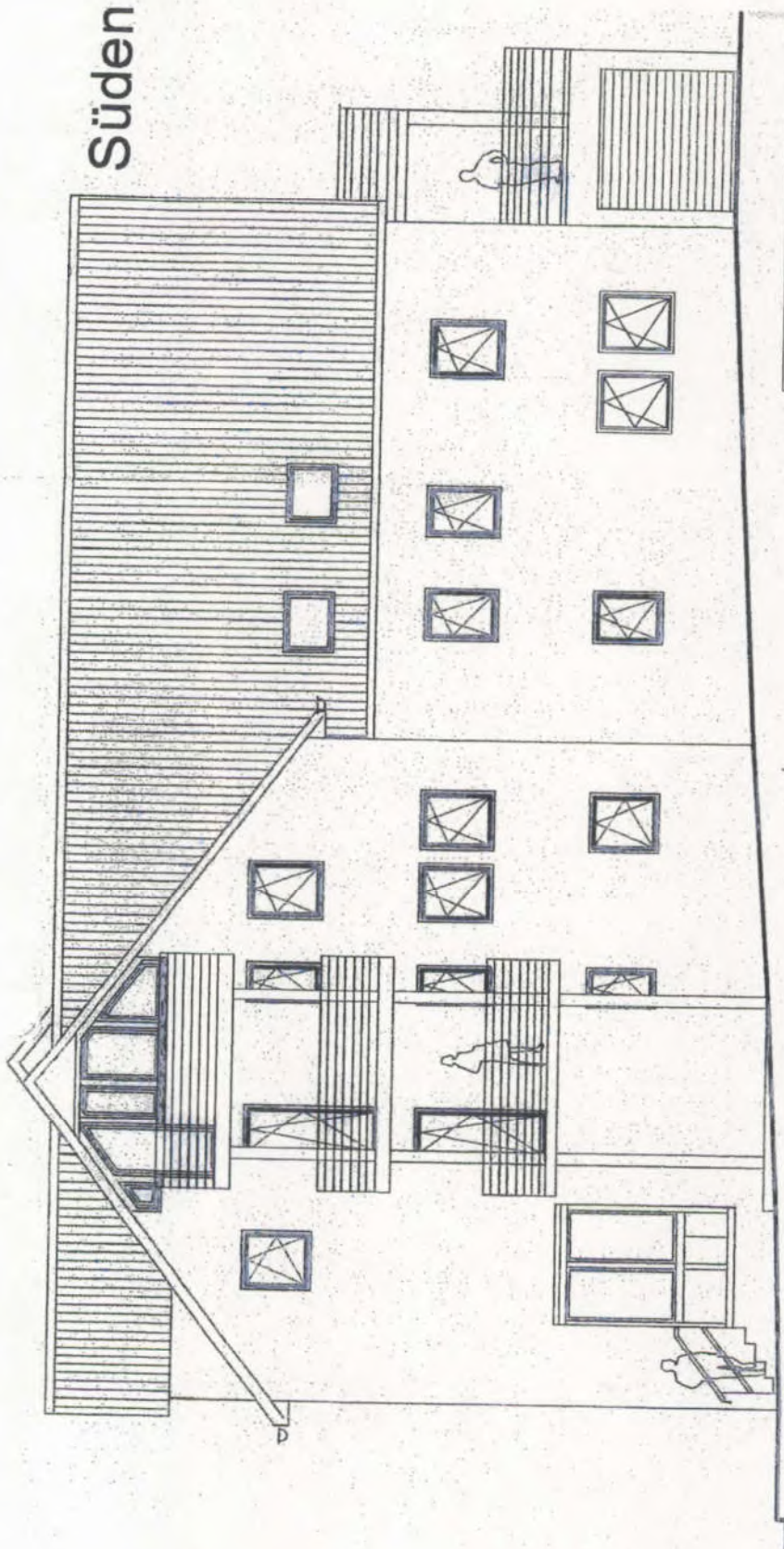
Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

Osten



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz
Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

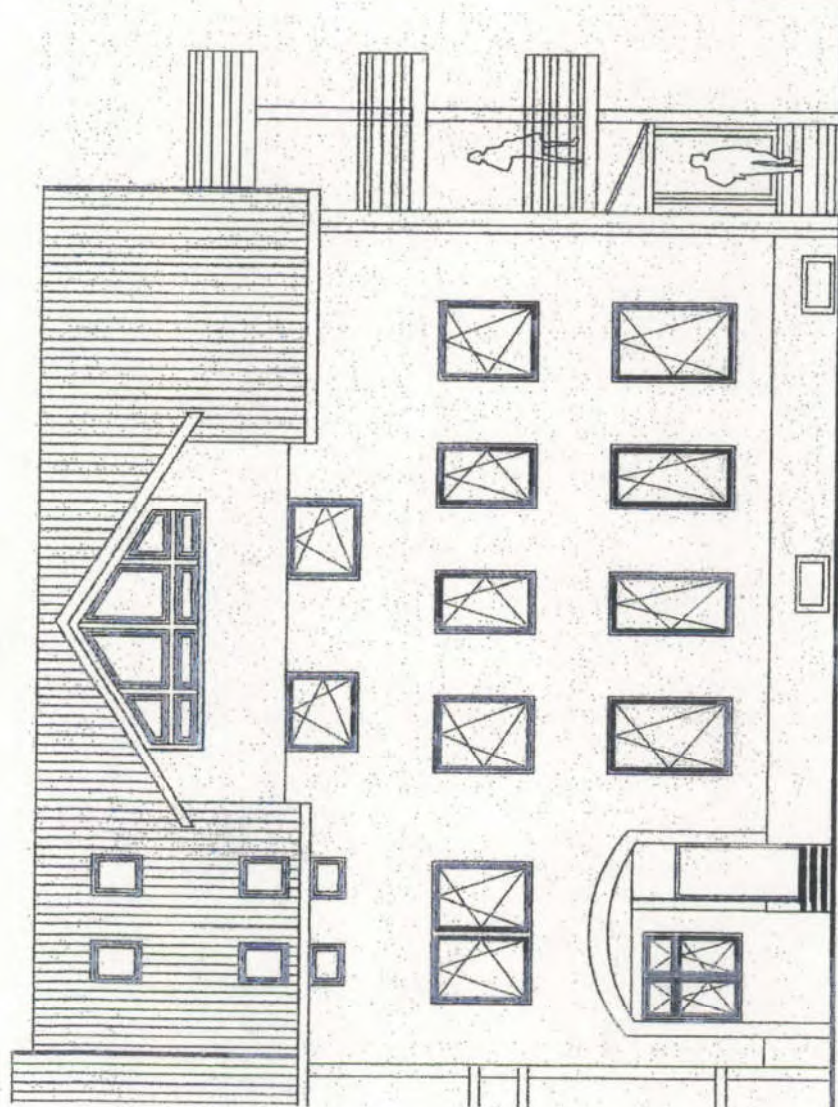


Süden

Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:
75031 Eppingen-Elsenz

Westen



Aufteilungsplan
Wohn- und Geschäftshaus
Sinsheimer Straße 40, 75031 Eppingen-Elsenz
Flurstück 654/1, Gemarkung Elsenz

Eigentümer:

75031 Eppingen-Elsenz

Schnitt

