

Amtsgericht Heilbronn

7. APR. 2025

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für die Grundstücke Gemarkung Obersulm, Flurstück Nr. 1559/5 und 1959/6

**Amtsgericht Heilbronn,  
Geschäfts-Nr. 4 K 103/24**

**Achtung: Eine Innenbesichtigung der Bewertungsobjekte 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.



**Kümmelstraße,  
74182 Obersulm**

**Flst. Nr. 1559/5,  
Garage**

**Blatt Nr. 10342**

**Verkehrswert zum  
24. März 2025**

**24.000,00 €**



**Kümmelstraße 16/1,  
74182 Obersulm**

**Flst. Nr. 1559/6,  
Reihenmittelhaus**

**Blatt Nr. 10342**

**Verkehrswert zum  
24. März 2025**

**550.000,00 €**

Kurzbeschreibung:

Einzelgarage: Baujahr ca. 2014; ca. 14,23 m<sup>2</sup> Nutzfläche; Grundstücksfläche: 26 m<sup>2</sup>

Einfamilienwohnhaus: Baujahr ca. 2014; ca. 61,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG), ca. 58,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche (DG), ca. 61,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche (UG), ca. 14,70 m<sup>2</sup> Nutzfläche (BG); UG: Flur, Hobbyraum, Technik, Waschen/Trocknen, Vorrat/Keller, Terrasse; EG: Diele, WC, Kochen, Wohnen/Essen, Balkon; DG: Flur, Bad, Zimmer 1, Schlafen, Büro, Balkon; BG: Vorraum, Spitzboden; Grundstücksfläche: 162 m<sup>2</sup>

**Gesamtverkehrswert (Marktwert) 574.000,00 €**

Garage, Flst. Nr. 1559/5



Blick auf die zu bewertende Garage (gelber Pfeil) auf dem Flst. Nr. 1559/5 von Norden.



Rückansicht der Garagen von Südwesten.



Reihenmittelhaus, Flst. Nr. 1559/6



Blick auf das zu bewertende Wohnhaus auf dem Flst. Nr. 1559/6 von Norden.  
Der gelbe Pfeil zeigt auf den Hauseingang des Reihenmittelhauses.



Ansicht der Häusergruppe aus Richtung Nordwesten.



Blick auf die Häusergruppe von Osten.



Vor dem Wohnhaus befinden sich der Mülltonnenstandort sowie die Wärmepumpe.





Rückansicht von Südwesten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Balkon der Räumlichkeiten des Dachgeschosses.



An der Außenfassade sind Verschmutzungen sichtbar.

