



Peter E. Hemmerth

freier Architekt  
Architektenkammer BW  
(Listen-Nr. 92893)

Mediator &amp; Konfliktcoach

geprüfter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung ZIS  
(Sprengnetter Akademie)  
Reg.Nr. S 00804-15

bautechn. Sachverständiger /  
ImmobilienSchadenBewerter  
ISB

Bauverständiger beim Ge-  
meindeVerwaltungsVerband  
GVV Schrozach-Bottwartal

von der unteren Jagdbehörde  
im LK Heilbronn öffentlich be-  
stellter Wildschadenschätzer  
gem. § 57 JWMG in Verbindung mit  
§ 12 DVO JWMG

## Gutachten

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

des Sondereigentums Nr. 4, Wohnung im EG, rechts  
sowie des Sondereigenntums an der Garage Nr. 13

verbunden mit den Miteigentumsanteilen am Grundstück

**Schwabstr. 48 in 75031 Eppingen, Flst.-Nr. 9077/3**

Aktenzeichen: **4 K 149/24**

Amtsgericht: Heilbronn

Grundbuch von: Ilsfeld

Blatt: 7871 BV

1

Gutachten Nr.: 531/25

Datum: 28.05.2025

## Objektbeschreibung

**3 Zimmer Eigentumswohnung, SE Nr. 4 im EG**

**PKW Garage, SE Nr. 13**

in einem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr: 1964

Sondereigentum an:

UG: ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzflächen, bestehend aus: Abstellraum

EG: ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnflächen, bestehend aus: Flur, Dusche/WC, Küche, Kinderzimmer,  
Schlafzimmer, Wohn-/Esszimmer, Balkon

DG: ca. 7 m<sup>2</sup> Nutzflächen, bestehend aus: Abstellraum

verbunden mit dem Miteigentumsanteil von 95,50/1.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum.

Sondereigentum an: PKW-Garage Nr. 13

verbunden mit dem Miteigentumsanteil von 6/1.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum

Der Verkehrswert der Objekte wurde zum Stichtag 20.02.2025 ermittelt mit

**133.000,- €**

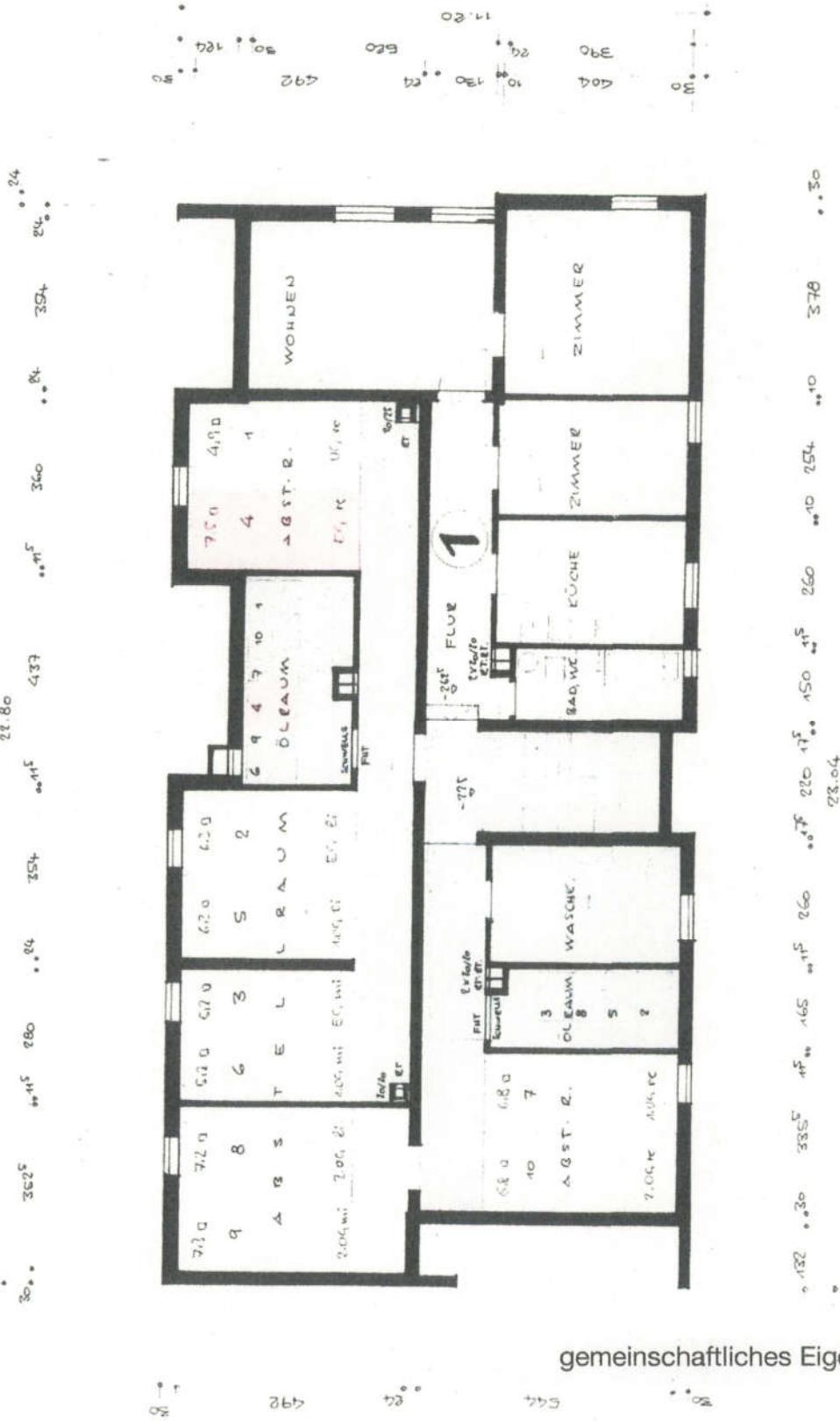
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 45 Seiten. Enthalten sind Anlagen mit 24 Seiten.  
Das Gutachten wurde in 6 Fertigungen erstellt.



### Lageplankopie



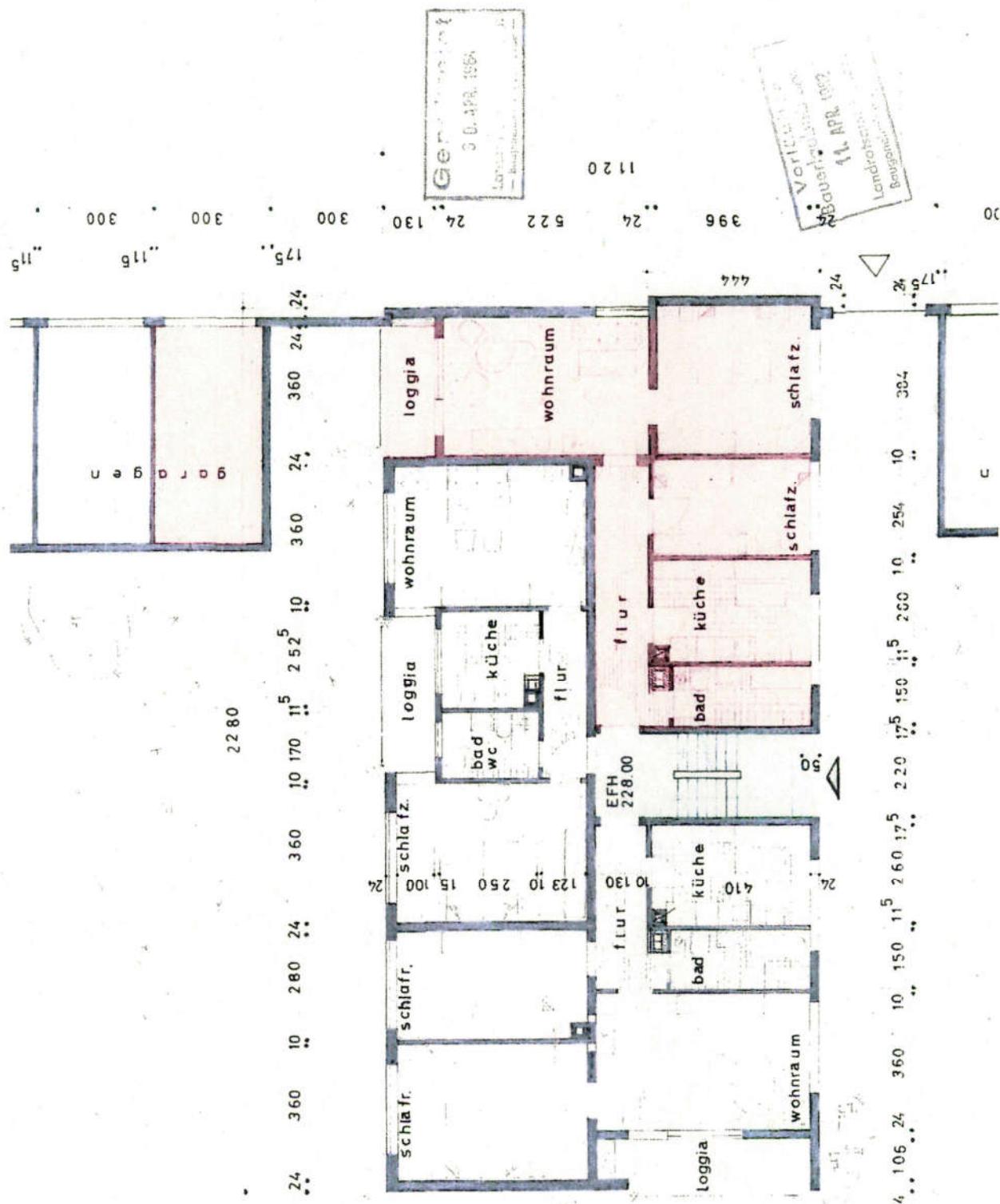
### Grundriss Untergeschoss



## gemeinschaftliches Eigentum



### Grundriss Erdgeschoss Wohnung SE Nr. 4 mit Garage SE Nr. 13

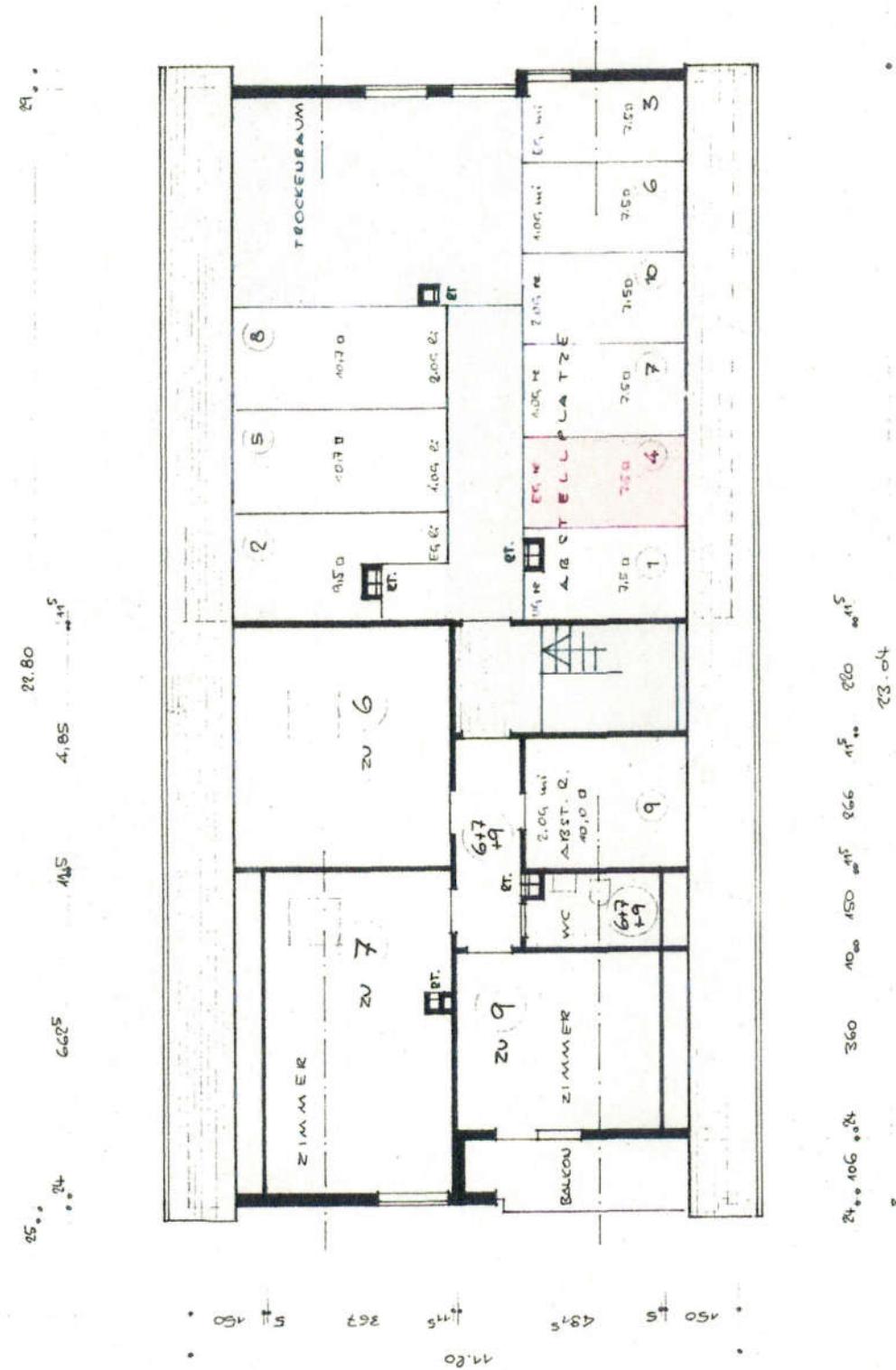


gemeinschaftliches Eigentum



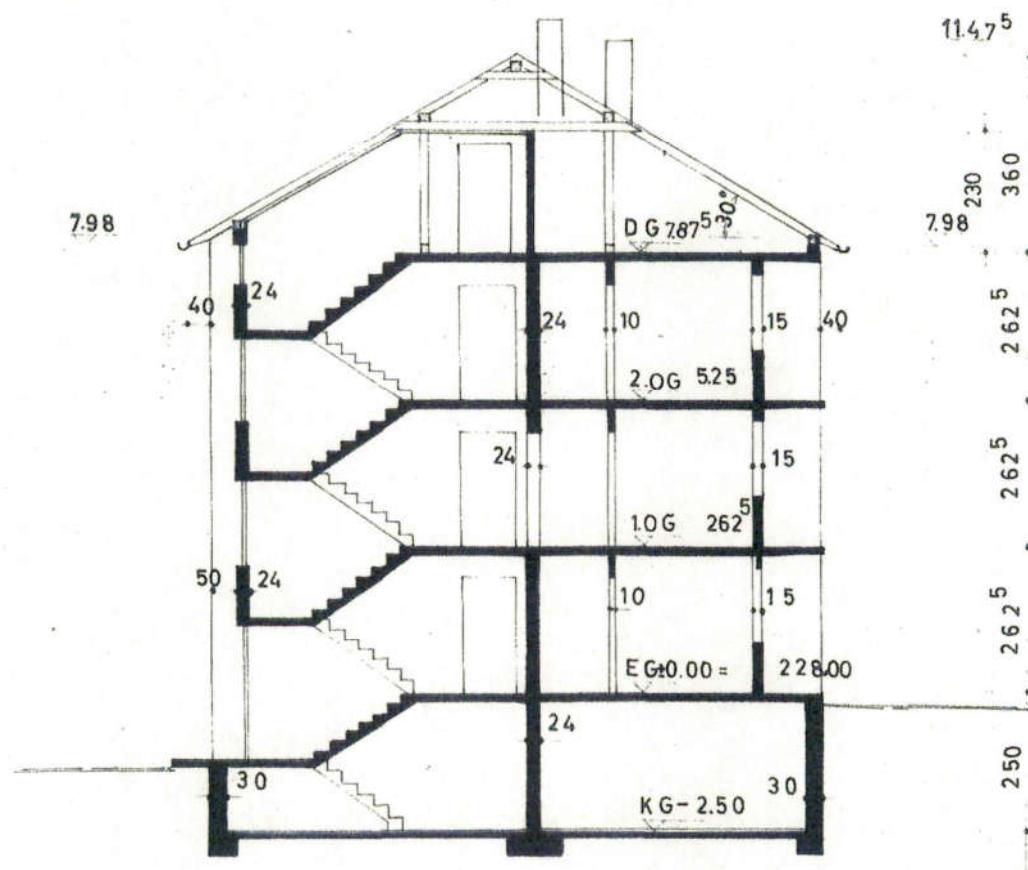
Grundriss Dachgeschoss mit Abstellraum zu SE Nr. 4

gemeinschaftliches Eigentum





Schnitt



fundamente: beton  
aussenwände UG: beton  
EG+O G: HBL  
tragwände: HBL+HLZ  
decken: massiv  
dachkonstr. holz  
dachdeckung: ziegel  
baukosten: 200 000.—

SCHNITT 1:100



Lichtbilder aufgenommen am 20.02.2025

Ansicht  
von Nordosten  
Bild Nr. 1



Ansicht  
von Südosten  
Bild Nr. 2



Ansicht  
von Süden  
Bild Nr. 3





Lichtbilder aufgenommen am 20.02.2025

Ansicht  
von Südwesten  
Bild Nr. 4



Rückansicht Garage  
von Süden  
Bild Nr. 5



Ansicht Balkon SE Nr. 4  
von Südwesten  
Bild Nr. 6





Lichtbilder aufgenommen am 20.02.2025

Ansicht

Hauseingangstür

Bild Nr. 7



Innenansicht

Treppenhaus

Bild Nr. 8



Innenansicht Treppenhaus EG

Wohnungseingangstür SE Nr. 4

Bild Nr. 9

