

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch  
für das Grundstück Gemarkung Friedrichshall, Flurstück Nr. 5127/12

Amtsgericht

23. Sep. 2025

**Eichenweg 2, 74177 Bad Friedrichshall  
Zweifamilienwohnhaus mit Garage**

**Amtsgericht Heilbronn  
Geschäfts-Nr. 4 K 18/25**

**Achtung: Eine Innenbesichtigung der Wohnungen konnte nicht erfolgen.** Die Bewertung erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und dem äußeren Anschein. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von - 5 % berücksichtigt.



Kurzbeschreibung:

Baujahr ca. 1961; ca. 74,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche (EG) + ca. 74,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche (OG), ca. 72,77 m<sup>2</sup> Nutzfläche (UG) + ca. 37,05 m<sup>2</sup> Nutzfläche (DG); 26,11 m<sup>2</sup> Nutzfläche Garage + ca. 6,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche Geräteraum; UG: Treppenhaus, Flur, Heizung, Waschküche, 2 x Vorräte, Keller-raum; EG: Treppenhaus, 4-Zimmer-Wohnung (Flur, Speisekammer, Bad/WC, Küche, Schlaf- zimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Wohnzimmer, Balkon); OG: Treppenhaus, 4-Zimmer-Woh- nung (Flur, Speisekammer, Bad/WC, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Wohn- zimmer, Balkon); DG: Speicher; Gasheizung, Baujahr 1992; Instandhaltungs-/ Modenisie- rungskosten bereits im Verkehrswert berücksichtigt; Grundstücksfläche: 575 m<sup>2</sup>

**Wertermittlungsstichtag: 08. September 2025**

**Verkehrswert (Marktwert) 447.000,00 €**



Blick auf das Bewertungsobjekt sowie auf die Garage von Nordwesten.



Ostansicht des Zweifamilienwohnhauses nebst Garage mit angrenzendem Geräteraum.



An der Fassade der Garage nebst angrenzendem Geräteraum sind Rissbildungen sichtbar.



Blick auf die Kelleraußentreppe. An der Fassade sind Feuchtigkeitsspuren vorhanden.



Blick auf die Balkone auf der südlichen Gebäudeseite.



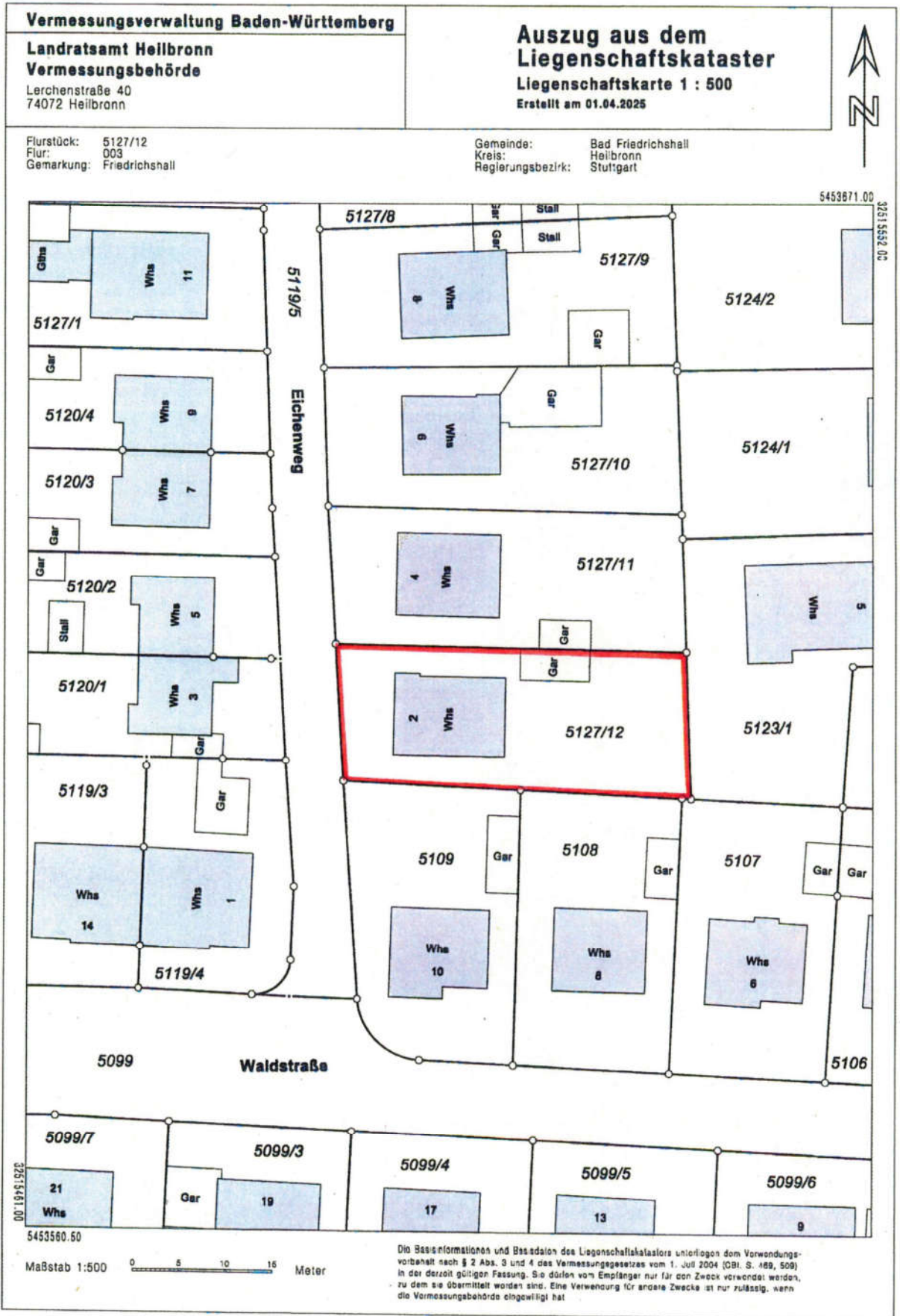
An der Hausfassade sind vereinzelt Farb- und Putzabplatzungen vorhanden.

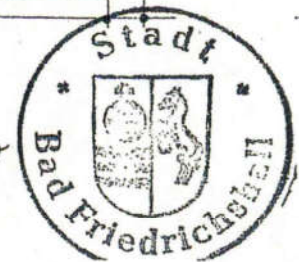
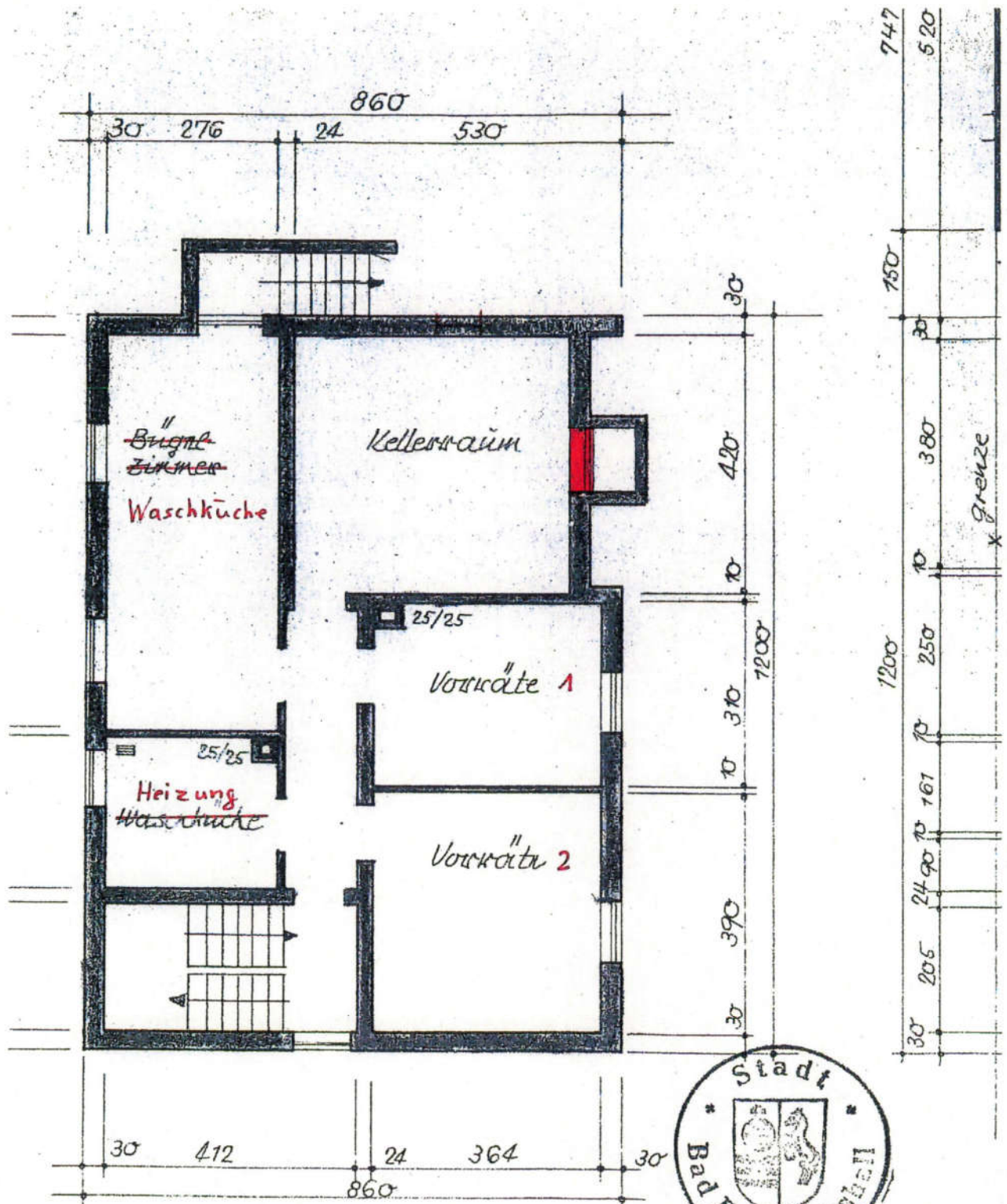


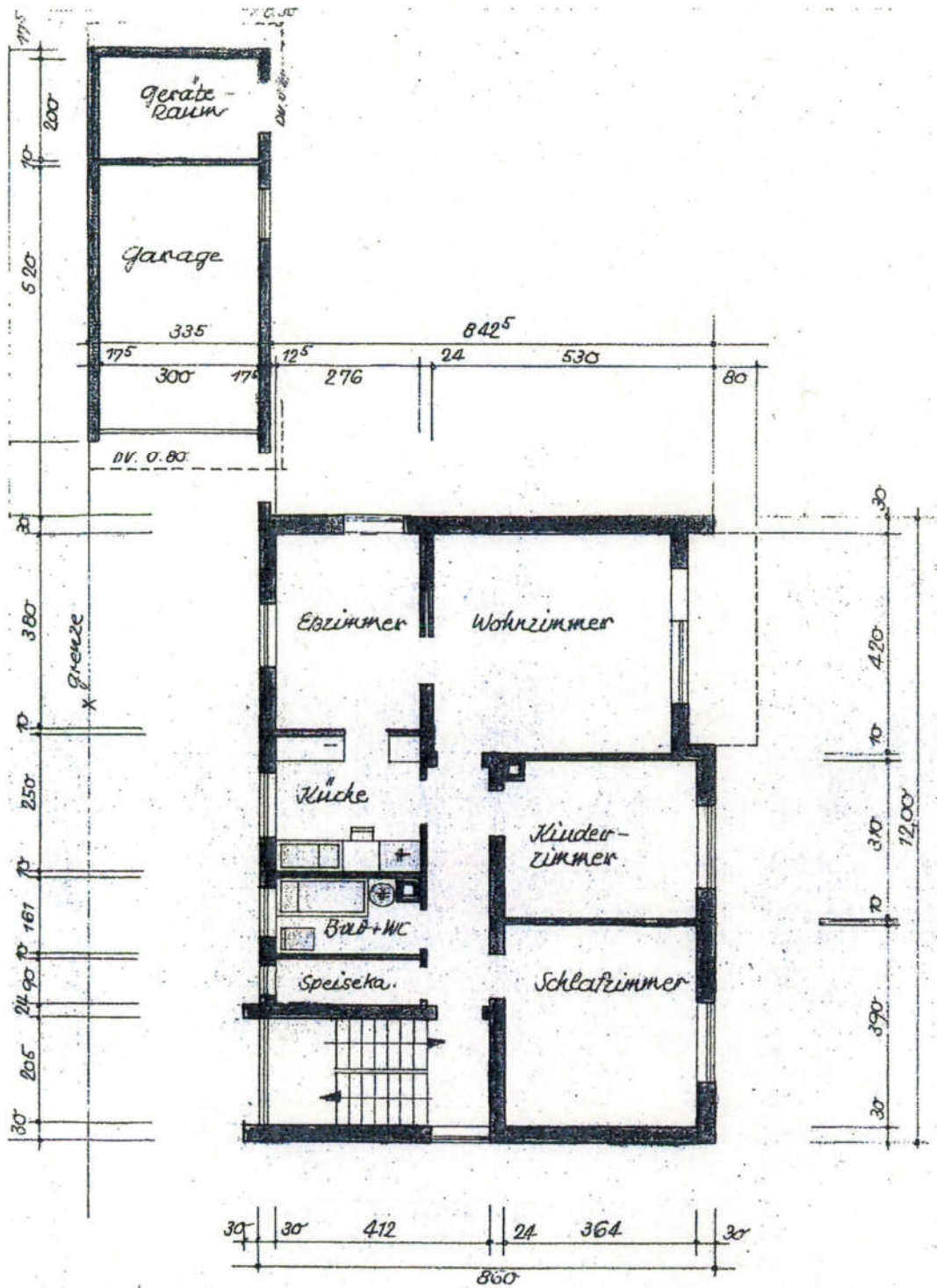
Blick auf einen Teil der rückwärtigen Freiflächen.



Ansicht des Zweifamilienwohnhauses von Südwesten.



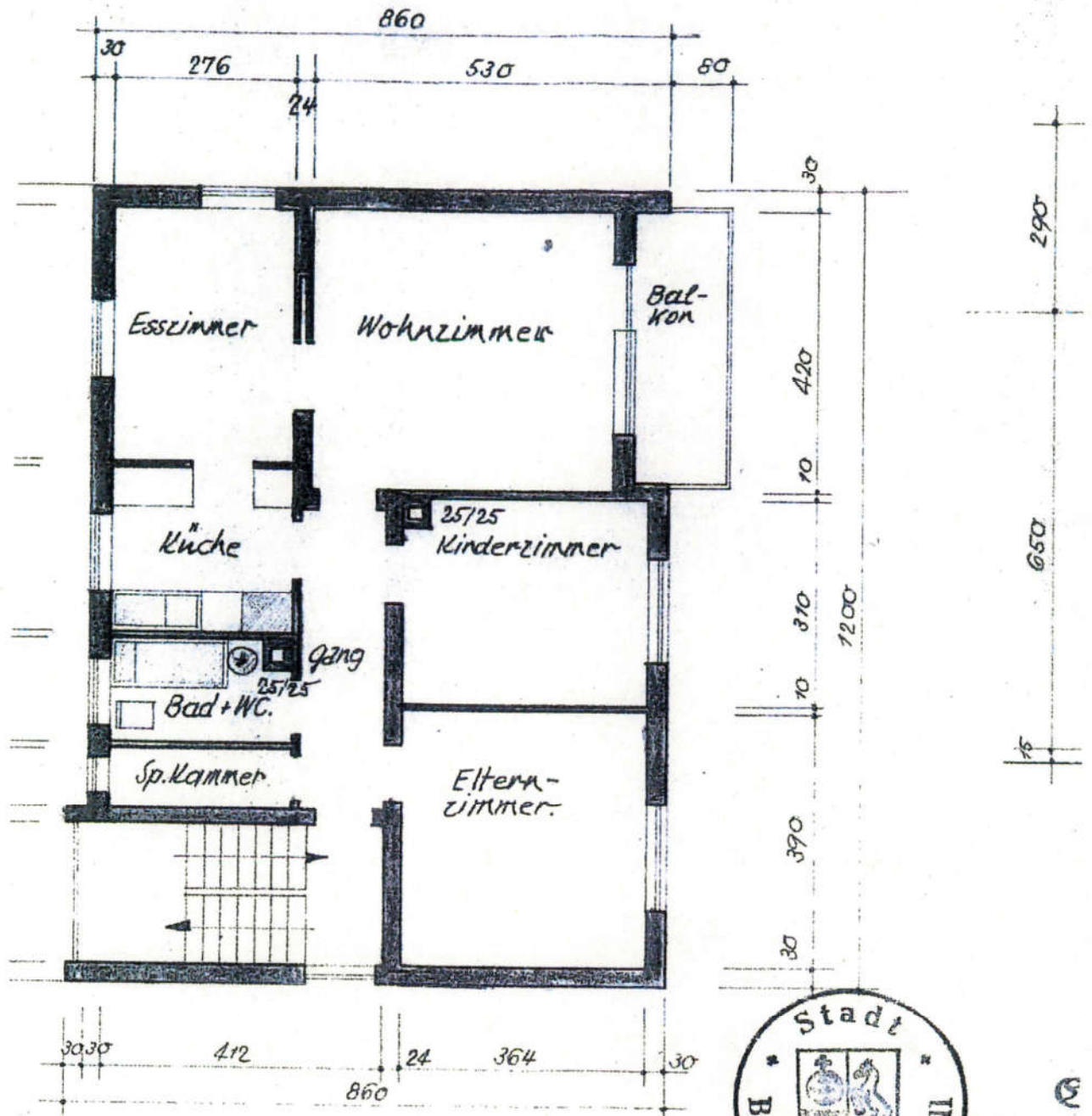




Genehmigt:  
 Lebrichshall, den 7. 9. 60

Erdgeschossgrundriss M. 1:100

Gezeichnet: August 1960  
 Bauingenieur



Obergeschossgrundriss M. 1:100



Bab Strieb