

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB



Richard Röschke M.Sc. MRICS

gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierter
Immobiliengutachter



Röschke Immobilienbewertung
Friedrichstraße 15
70174 Stuttgart

www.roeschke-immo.de

Aktenzeichen	4 K 6/26
Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung
Adresse	74078 Heilbronn, Deuschritterstraße 49
Auftrag	Verkehrswertermittlung gemäß §194 BauGB
Auftraggeber	Amtsgericht Heilbronn Insolvenzabteilung, Zwangsversteigerung Knorrstraße 1 74074 Heilbronn
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	09.06.2026

Verkehrswert	460.000 € (nach äußerem Anschein)
§ 194 Baugesetzbuch	rd. 26,40-fache des Jahresrohertrages rd. 4.600 €/m² WNF
aufgeteilt (Einzelwerte)	420.400 € (Sondereigentum Nr. 07 im 2.OG/DG) 19.800 € (Tiefgaragenstellplatz Nr. St 03) 19.800 € (Tiefgaragenstellplatz Nr. St 18)



gefertigt	Sachverständiger Richard Röschke 10.07.2026 Das Gutachten umfasst 46 Seiten (inkl. Anlagen) Fertigung 1 von 2
------------------	--

Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird ein Abschlag i.H.v. 10 % auf das Wertermittlungsergebnis vorgenommen.

Röschke Immobilienbewertung
Inhaber Richard Röschke

Friedrichstraße 15
70174 Stuttgart

www.roeschke-immo.de
beratung@roeschke-immo.de

Steuer-ID.
USt.-IdNr.

Finom
BIC: FNOMDEB2XXX

IBAN:
Kontoinhaber: Richard Röschke

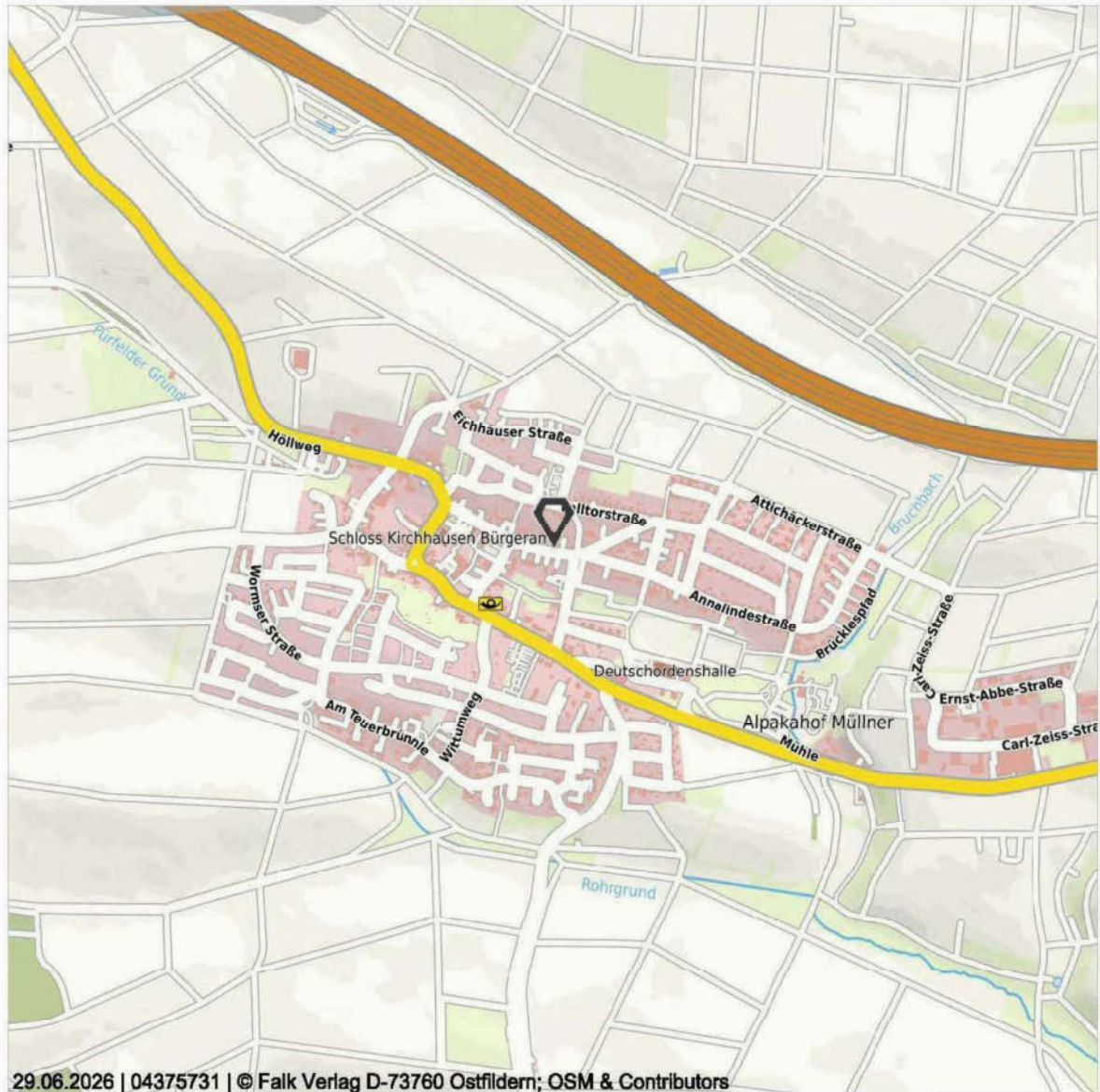
Regionalkarte

Regionalkarte Falk

74078 Heilbronn , Neckar, Deutschritterstr. 49



Geoport



29.06.2026 | 04375731 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors

Maßstab (im Papiardruck): 1:15.000
Ausdehnung: 2.550 m x 2.550 m



0

1.500 m

Regionale Übersichtskarte mit Gemeinden und regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Ortsgrenzen, die Gemeindeflächen, die Topographie sowie die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:15.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2026



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04375731 vom 29.06.2026 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte Baden-Württemberg mit Flurstückfläche

74078 Heilbronn , Neckar, Deutschritterstr. 49



Geoport

**Gesamtfläche der Flurstücke: 1.849 m²**

Die Grundstücksfläche wurde auf Basis des amtlichen Liegenschaftskatasters berechnet. Die Flächenangaben dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Juni 2026

Hochwasserrisiko

Zürs Hochwassergefährdung

74078 Heilbronn , Neckar, Deutschritterstr. 49



Geoport



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1

GK2

GK3

GK4

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

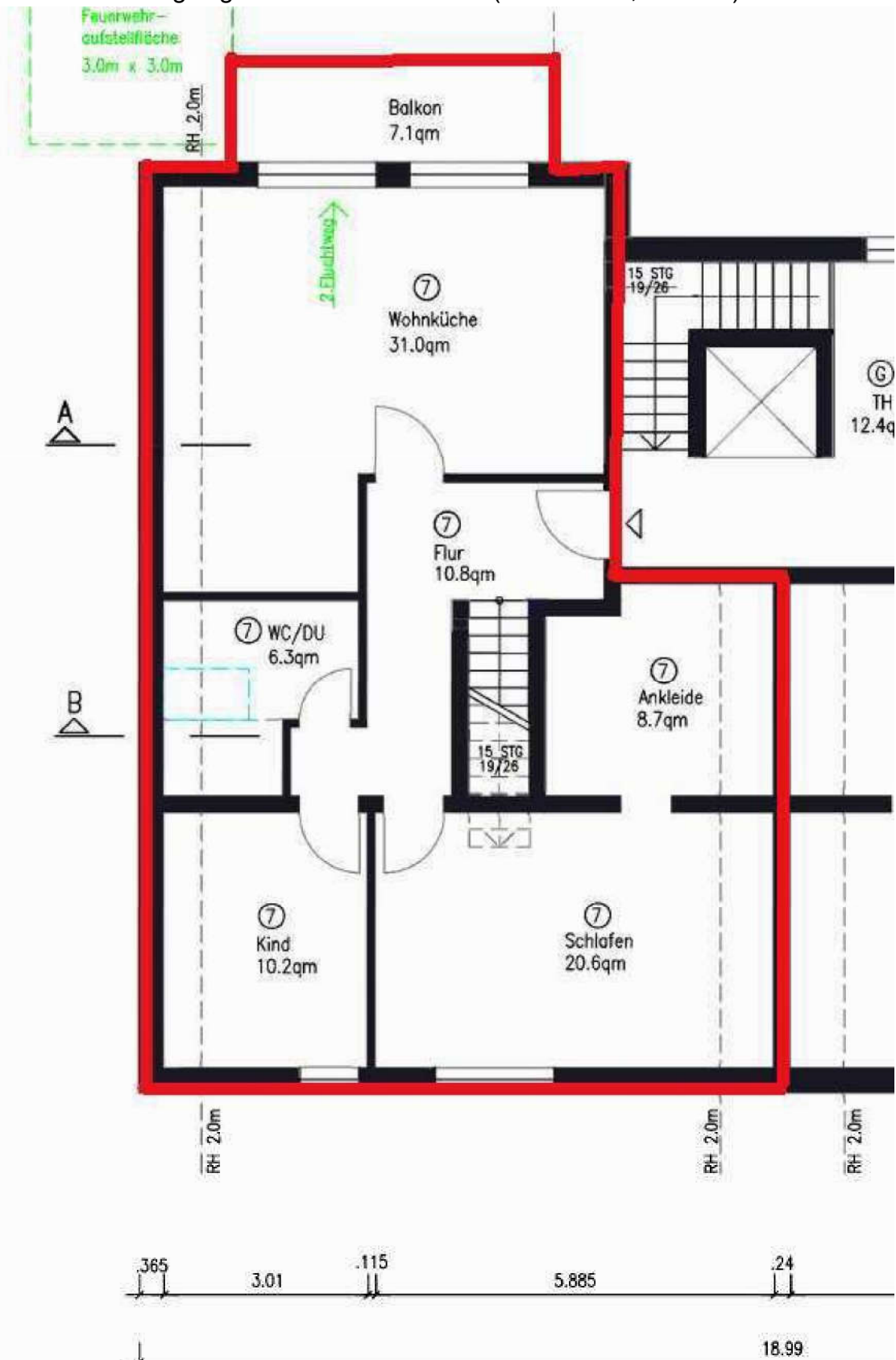
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.



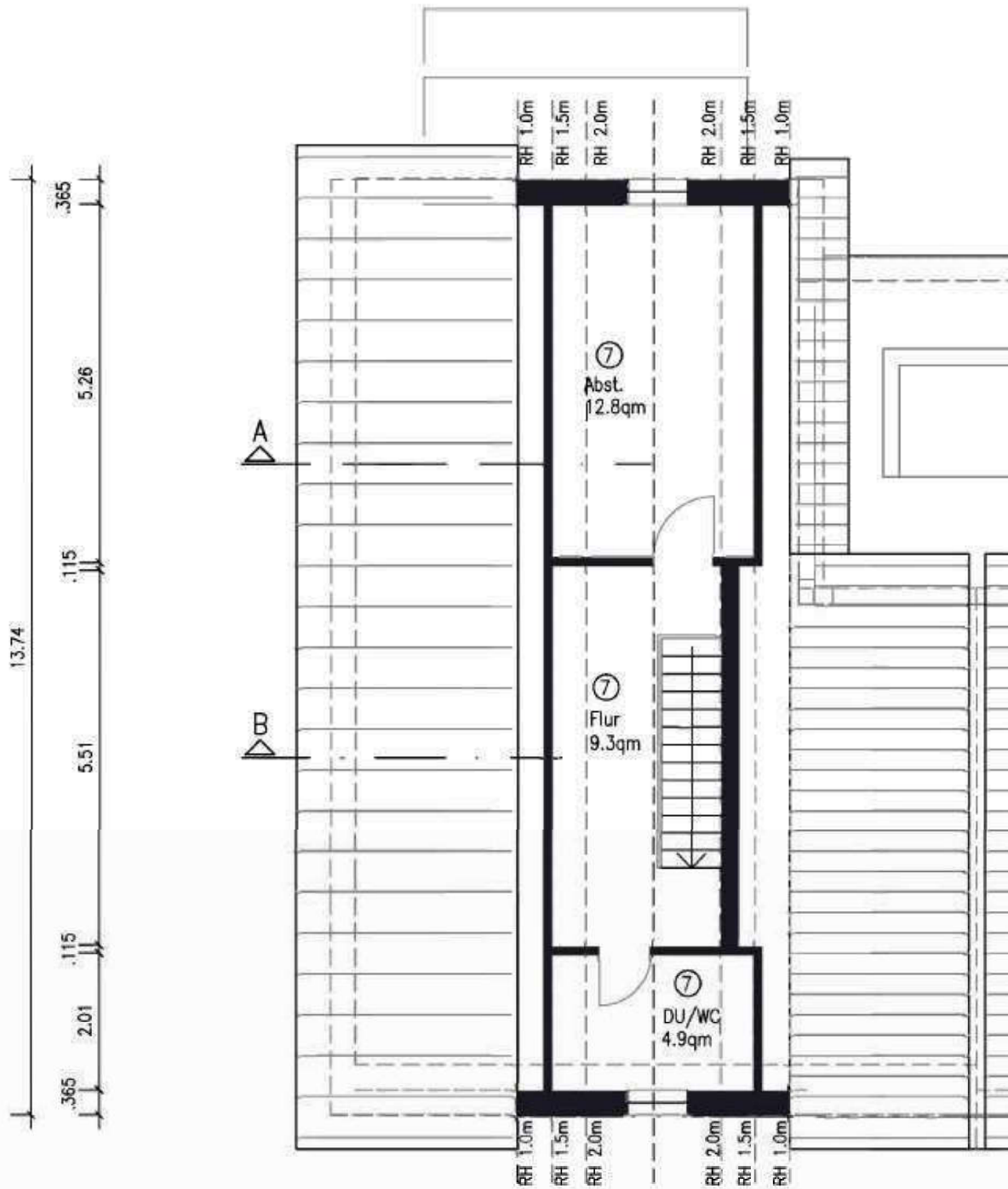
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 04375729 vom 29.06.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & Geoport® 2026

Seite 1

Grundriss Wohnungseigentum Nr. 07 im 2.OG (rot markiert; bemaßt)



Grundriss Wohnungseigentum Nr. 07 im DG (bemaßt)



Schnitt Gesamtobjekt (WE Nr. 07 rot markiert)



Objektbilder

**Objektansicht / Rückansicht
(WE Nr. 07 rot markiert)**



Front-/ Straßenansicht



**Seitenansicht
(Außenanlagen tlw. nicht
fertiggestellt)**



Luft-Wärme-Pumpen



**Umgebungsansicht;
Blick ‚Deutschritterstraße‘
Richtung Osten**

