

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück Gemarkung Kirchhausen, Flurstück Nr. 7674

Falltorstr. 26, 74080 Heilbronn
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage

Amtsgericht Heilbronn,
Geschäfts-Nr. 2 K 91/23

4



Kurzbeschreibung:

Vermietetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; Baujahr ca. 1994; ca. 74,99 m² Wohnfläche EG; ca. 53,74 m² Wohnfläche DG; Einliegerwohnung ca. 50,14 m² Wohnfläche UG; UG: Flur, Heizung, Gewölbekeller, Einliegerwohnung (Küche, Wohn-/Schlafzimmer, Bad), Doppelgarage; EG: Diele, Hauswirtschaftsraum, WC, Wohnen-/Essen, Küche, Terrasse; DG: Diele, Bad/WC, 2 Kinderzimmer, Eltern, Balkon; Gasheizungen (Baujahr 2018); Doppelgarage zweimal ca. 15,70 m² Nutzfläche; Instandhaltungs-/Modernisierungskosten von rd. 22.800 € sind bereits im Verkehrswert berücksichtigt; Grundstücksfläche: 680 m²

Wertermittlungstichtag: 19. Februar 2024

Verkehrswert (Marktwert) 583.000,00 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ca. 1994 erbautes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im Untergeschoss sowie Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde 1-geschossig, unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet.		
Objektadresse:	Falltorstr. 26 74078 Heilbronn		
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kirchhausen, Blatt 3550, lfd. Nr. 1		
Katasterangaben:	Gemarkung Kirchhausen, Flurstück 7674, zu bewertende Fläche 680 m ²		
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus	ca. 74,99 m ² Wohnfläche EG	
		ca. 53,74 m ² Wohnfläche DG	
		ca. 128,73 m ² Wohnfläche	
	Einliegerwohnung	ca. 50,14 m ² Wohnfläche UG	
		ca. 50,14 m ² Wohnfläche	
		ca. 7,50 m ² Nutzfläche UG	
		ca. 7,50 m ² Nutzfläche	
	Garage links	ca. 15,70 m ² Nutzfläche	
		ca. 15,70 m ² Nutzfläche	
	Garage rechts	ca. 15,70 m ² Nutzfläche	
		ca. 15,70 m ² Nutzfläche	

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Amtsgericht Heilbronn, gem. Beschluss vom 02.11.20223. Geschäfts-Nr. 2 K 91/23
Wertermittlungstichtag:	19.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	19.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Über den Ortstermin am 19.02.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben/Telefonat informiert.
Umfang der Besichtigung etc.:	Anlässlich des Ortstermins war der Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich. Es können daher aufgrund der bei der Besichtigung gesammelten Erkenntnisse und der getätigten Aussagen relativ sichere Feststellungen, bzw. Annahmen, über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes getroffen werden.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den, in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten, Feststellungen, den Angaben des Grundbuches, der Stadt Heilbronn, der Miteigentümerin, der Mieter, den der Bauakte entnommenen Unterlagen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Teilnehmer am Ortstermin:

Es nahmen die unterzeichnende Sachverständige, die Miteigentümerin sowie die Mieter an der Orts- und Objektbesichtigung teil. Teilweise nahm auch
als anwaltliche Vertretung der Antragsgegnerin an der Orts- und Objektbesichtigung teil.



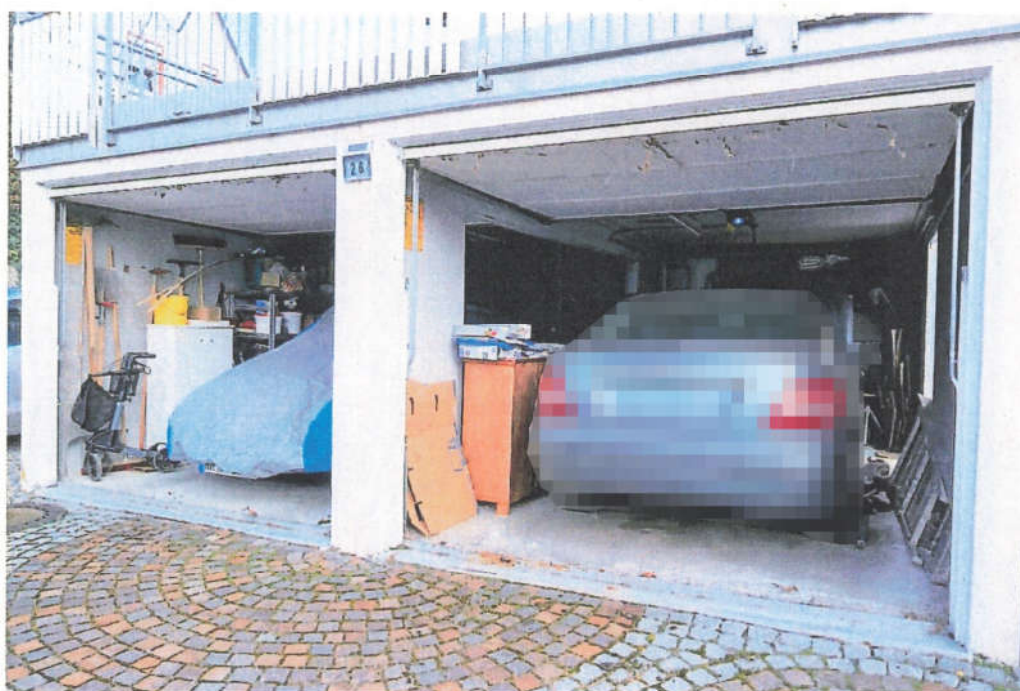
Blick auf das Bewertungsobjekt von Südosten. Der gelbe Pfeil zeigt auf den straßenseitigen Zugang zur Einliegerwohnung. Der rote Pfeil zeigt auf den Zugang zum Erdgeschossbereich.



Blick auf die Terrasse der Einliegerwohnung. Die Tür links zeigt auf den Zugang zur Doppelgarage.



Blick von Südwesten.



Blick in die Doppelgarage. An der Fassade sind leichte Farb- und Putzabplatzungen sichtbar.



Rückseitiger Blick auf das Bewertungsobjekt von Norden. Der gelbe Pfeil zeigt auf den Gartenzugang durch den Hauswirtschaftsraum.



Der rückwärtige Bereich des Grundstückes ist ebenfalls von der Straße aus zugänglich.

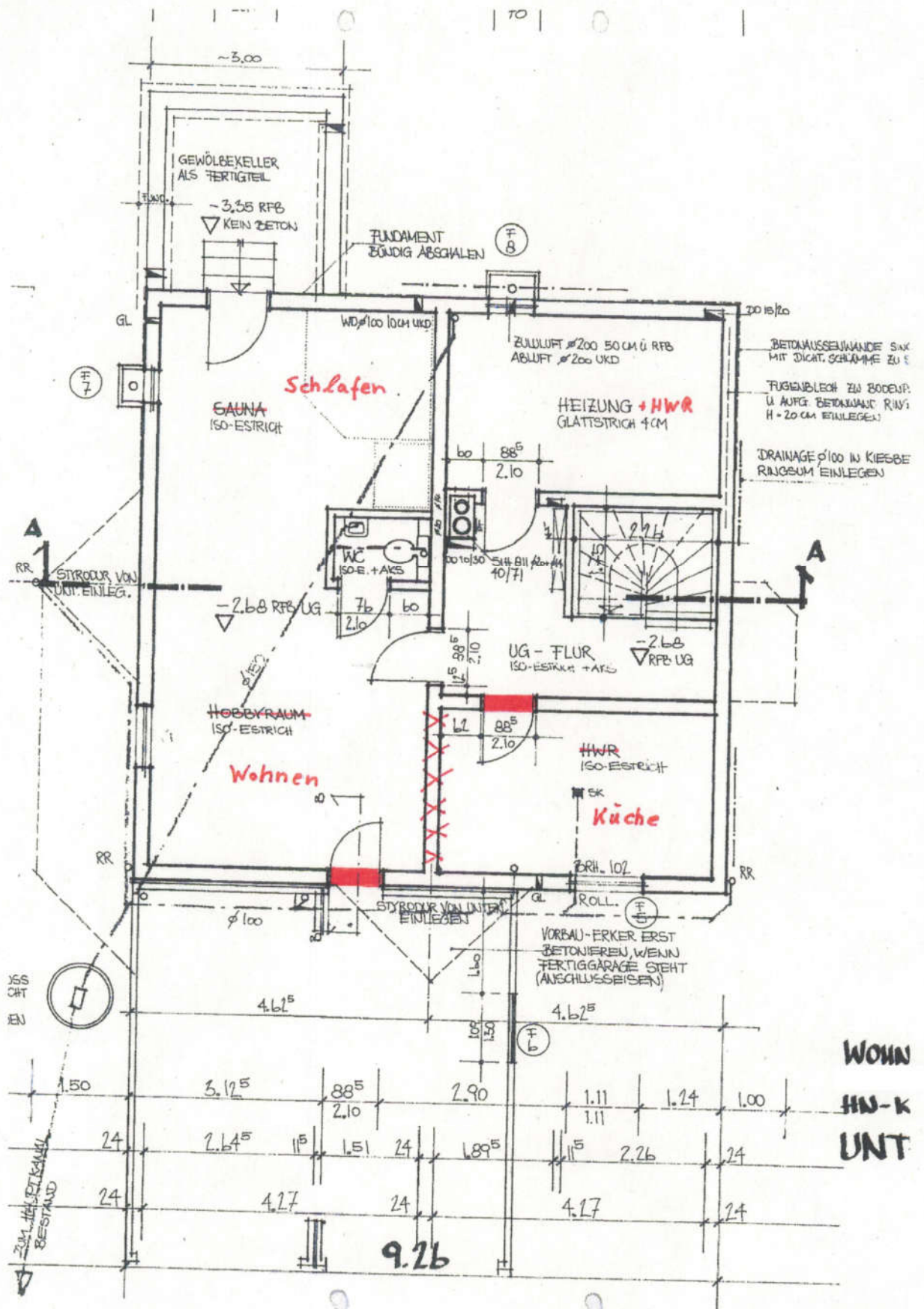


Blick auf die rückwärtigen Freiflächen.



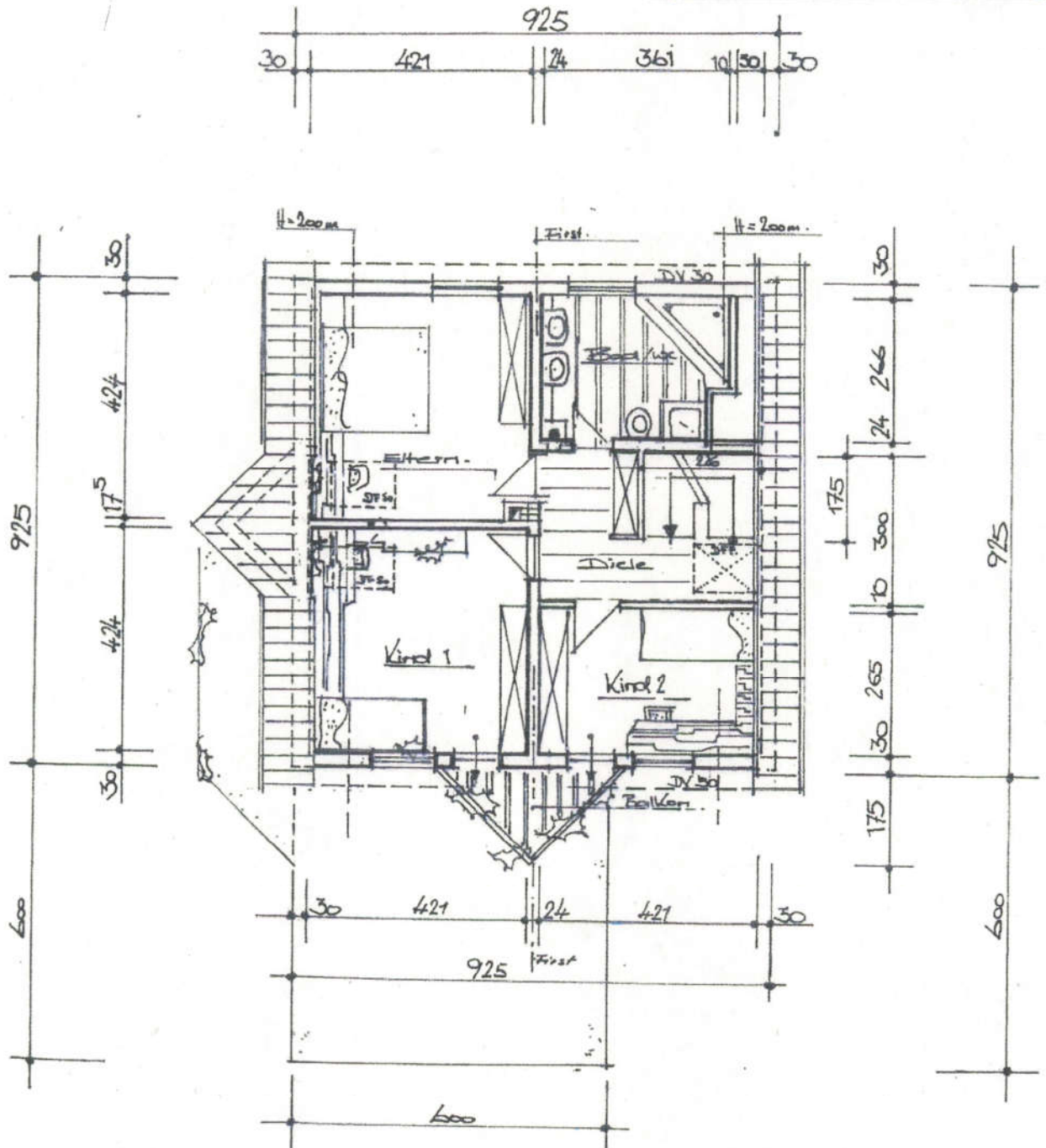
Von der straßenseitig gelegenen Terrasse sind ebenfalls die Freiflächen zugänglich.





Haus - Kirchhausen

Dachgeschoss 1:100

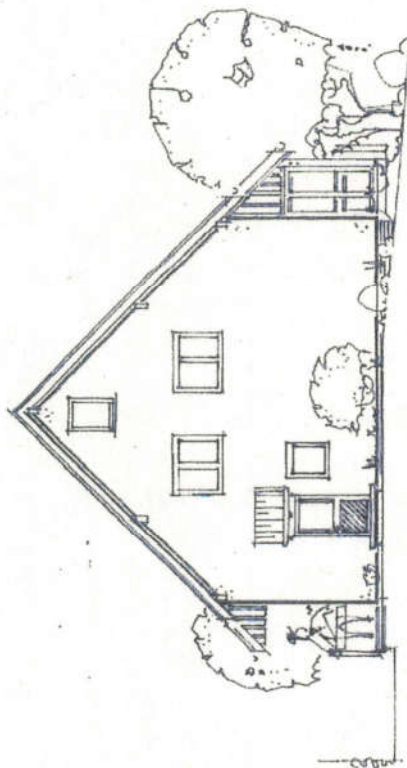


Der Bauherr:

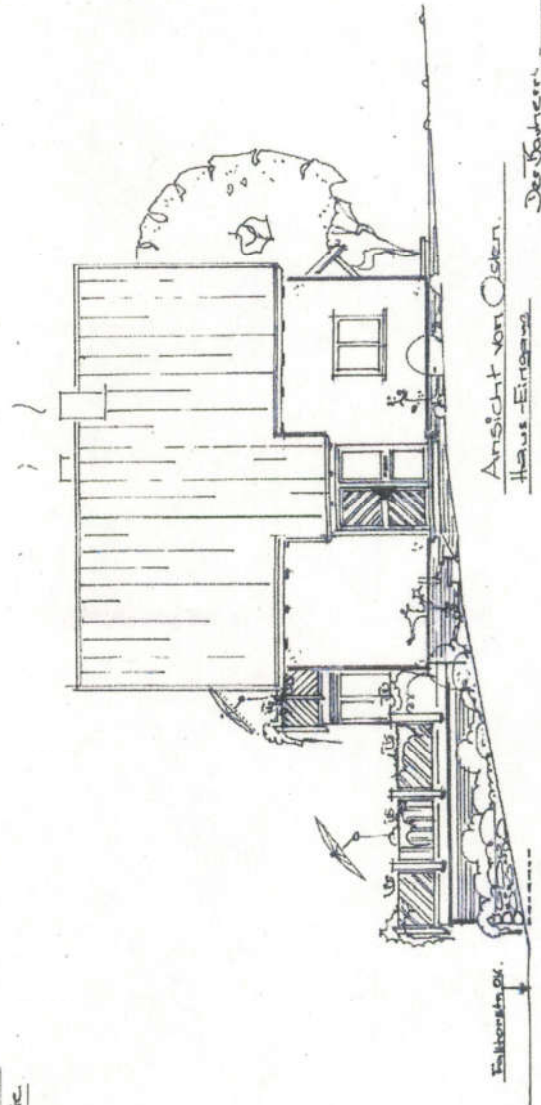


Haus - Kirchhausen

Ansichten M. 1:100



Ansicht von Norden.
Draufsicht

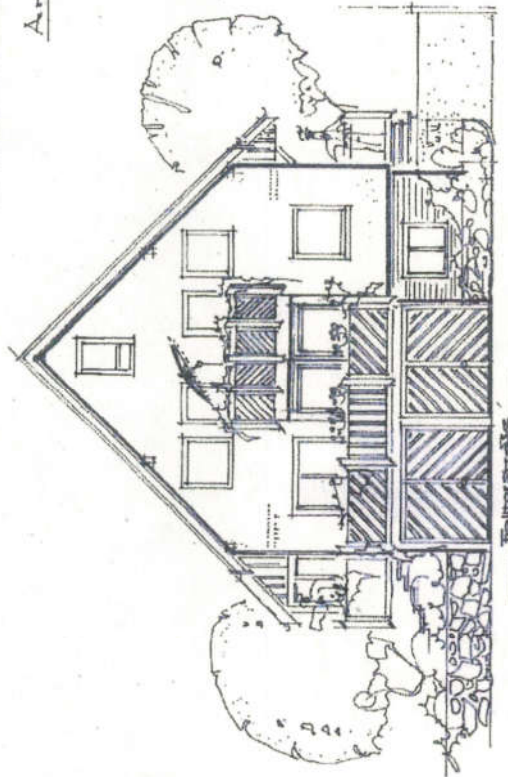


Ansicht von Osten.
Haus-Eingang

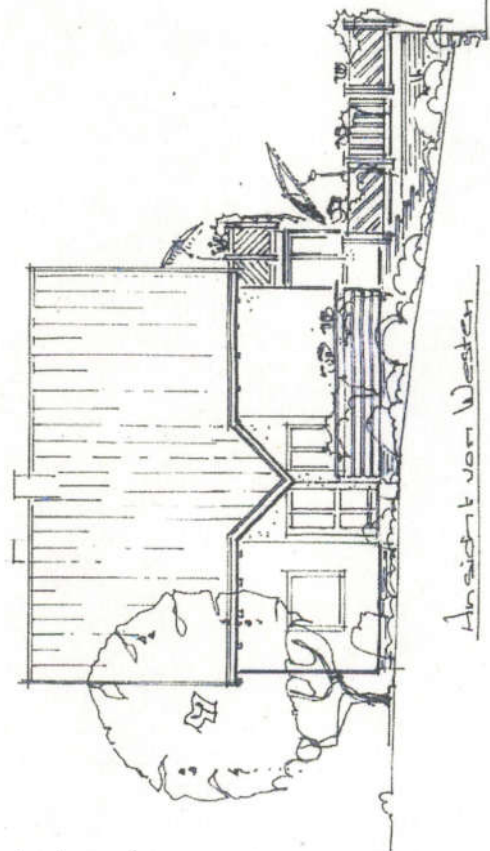
Des. K. H. H.

Haus - Kirschhausen

Ansichten M 1:100



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen

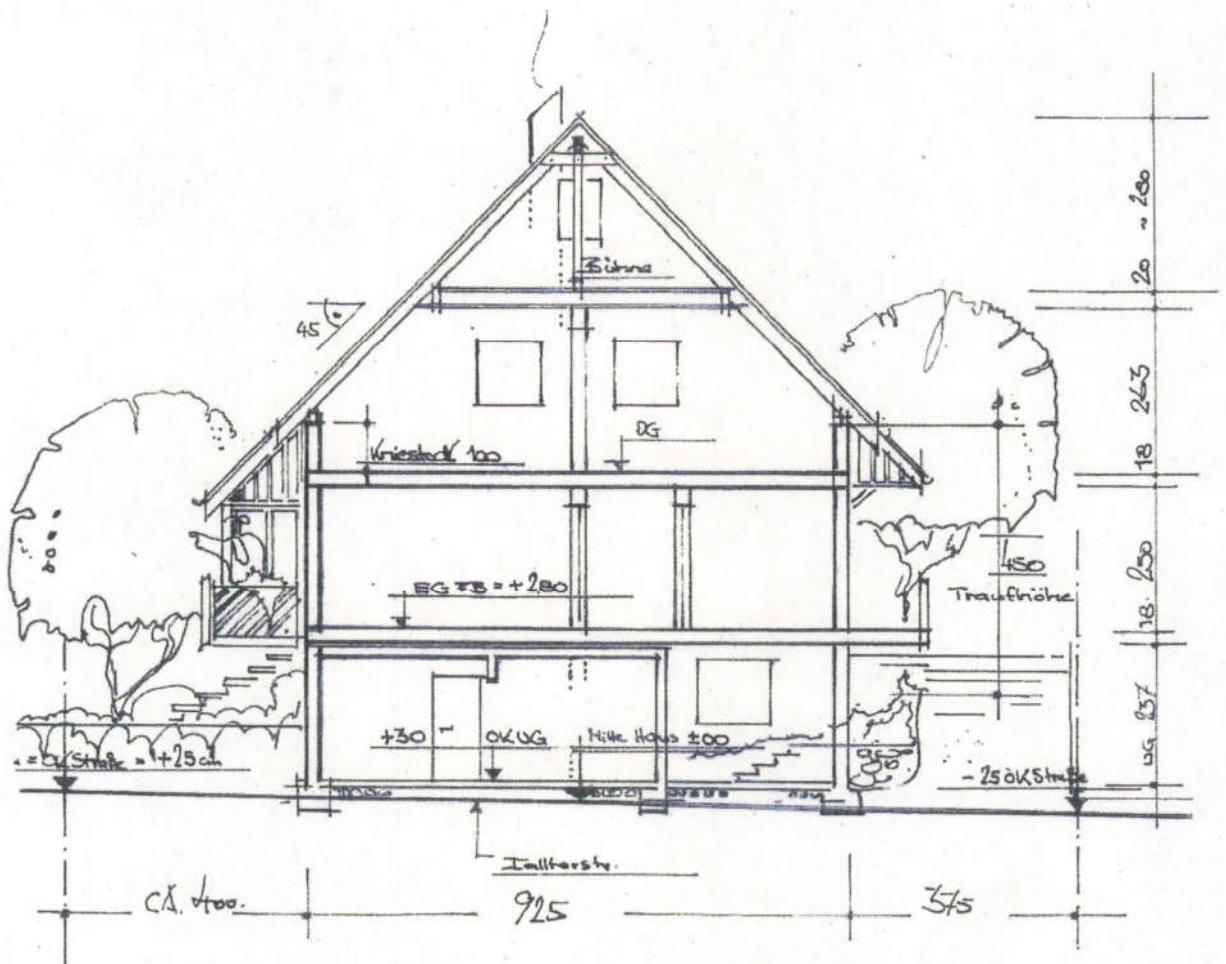
offene Terrasse

Der Kirschhausen
ca. 93.



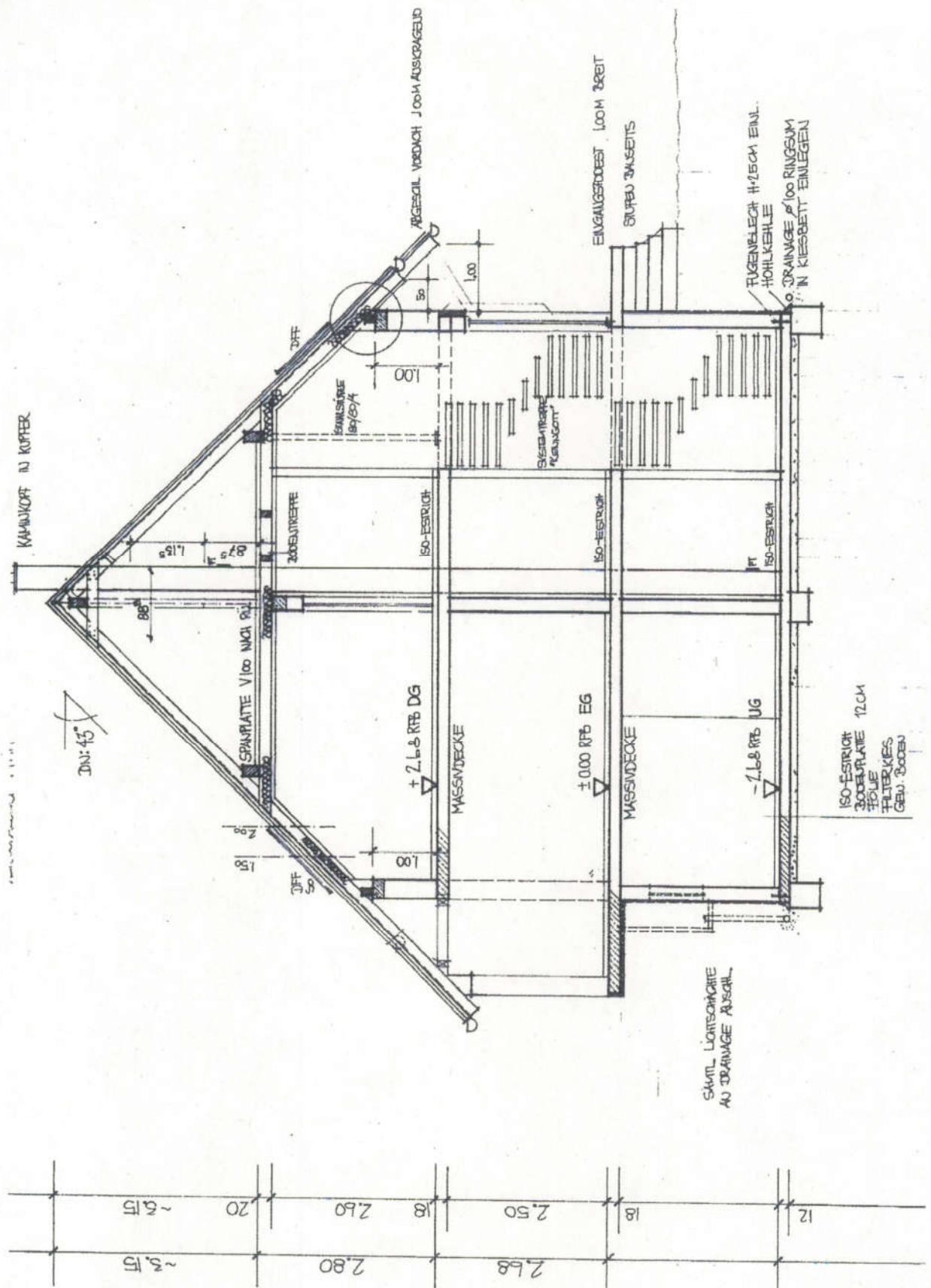
Haus - Kirchhausen

Schnitt M. 1:100



Der Architekt:

Der Bauherr:



Auszug aus dem Stadtplan

