

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus mit Pkw-Garage bebaute Grundstück**  
**in 74189 Weinsberg, Kelterstraße 43**

im Zwangsversteigerungsverfahren Deutsche Bank AG ./.

(Az. des Gerichts: 3 K 14/21)

**Achtung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.** Die Bewertung erfolgt anhand der vorliegenden Unterlagen und des äußeren Anscheins. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert bereits ein Risikoabschlag von -10% berücksichtigt.



**Eckdaten: Vermietetes Einfamilienwohnhaus**, Baujahr 1976, massiv, voll unterkellert mit integrierter Pkw-Garage. Wohnfläche ca. 144 m<sup>2</sup>. Mittlere, überwiegend baujahresentsprechende Ausstattung unterstellt. Pkw-Fertigarage. Grundstück angelegt, ca. 655 m<sup>2</sup>. Gute Wohnlage in Randlage in Gellmersbach.

**Der Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
27.04.2021 ermittelt mit rd.

**380.000 €.**

**Zubehör: Unbekannt.**

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inkl. 4 Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Anschrift**  
WERTGutachten Brunner  
Kirchbrunnenstraße 3  
74072 Heilbronn

**Kontakt**  
T (07131) 405 65 27  
F (07131) 405 59 52  
[info@wertgutachten-brunner.de](mailto:info@wertgutachten-brunner.de)  
[www.@wertgutachten-brunner.de](http://www.@wertgutachten-brunner.de)

**Bankverbindung**  
Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN DE30620500000010146370  
BIC HEISDE66XXX



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

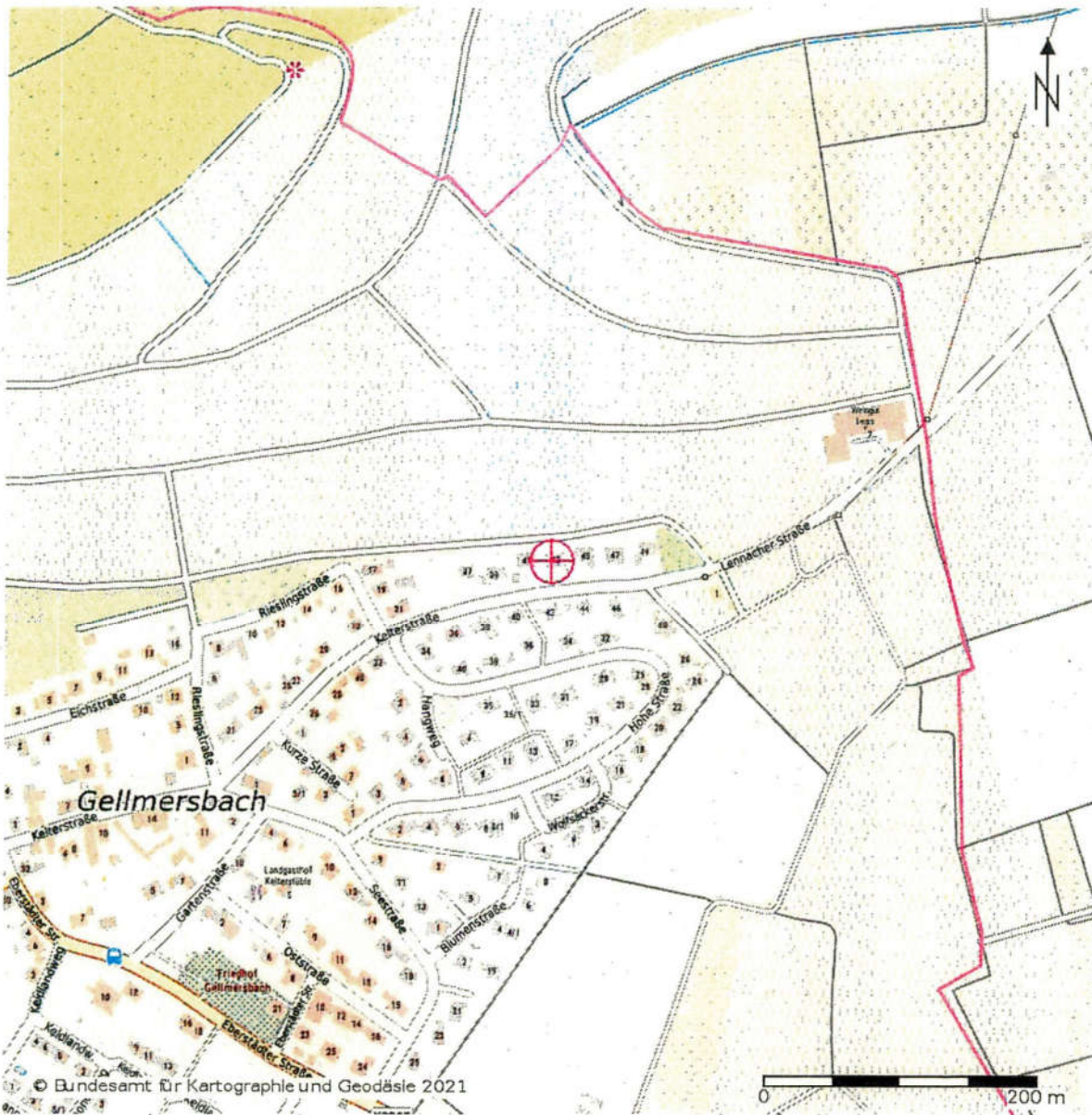
**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn

Finanzamt Heilbronn  
USt-IdNr.: DE 227795505

89

# Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarten

Seite 3 von 6

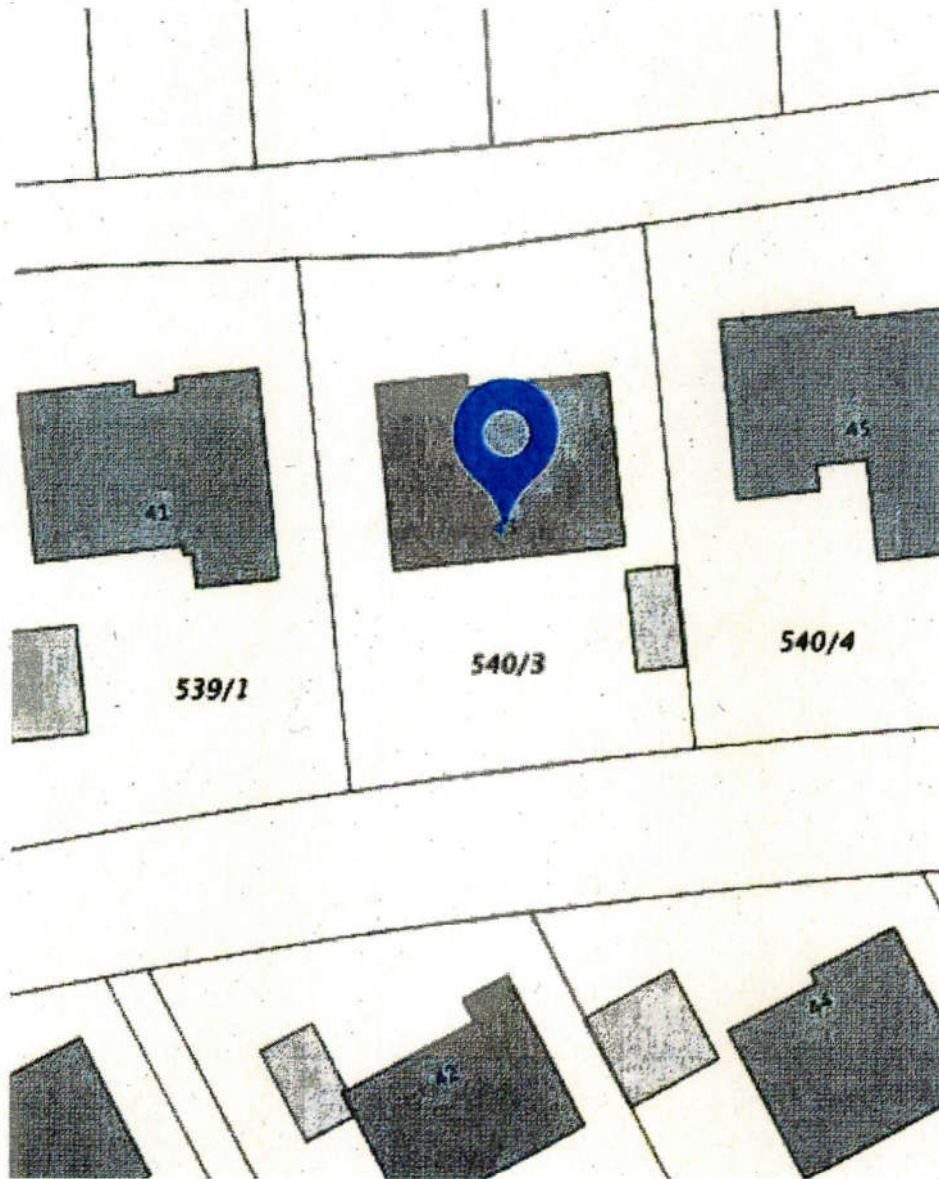


(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

85

### Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarten

Seite 4 von 6



Quelle: <https://www.geoportal-bw.de>

86

### Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarten

Seite 5 von 6



Quelle: <https://www.geoportal-bw.de>

87

# Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarten

Seite 6 von 6



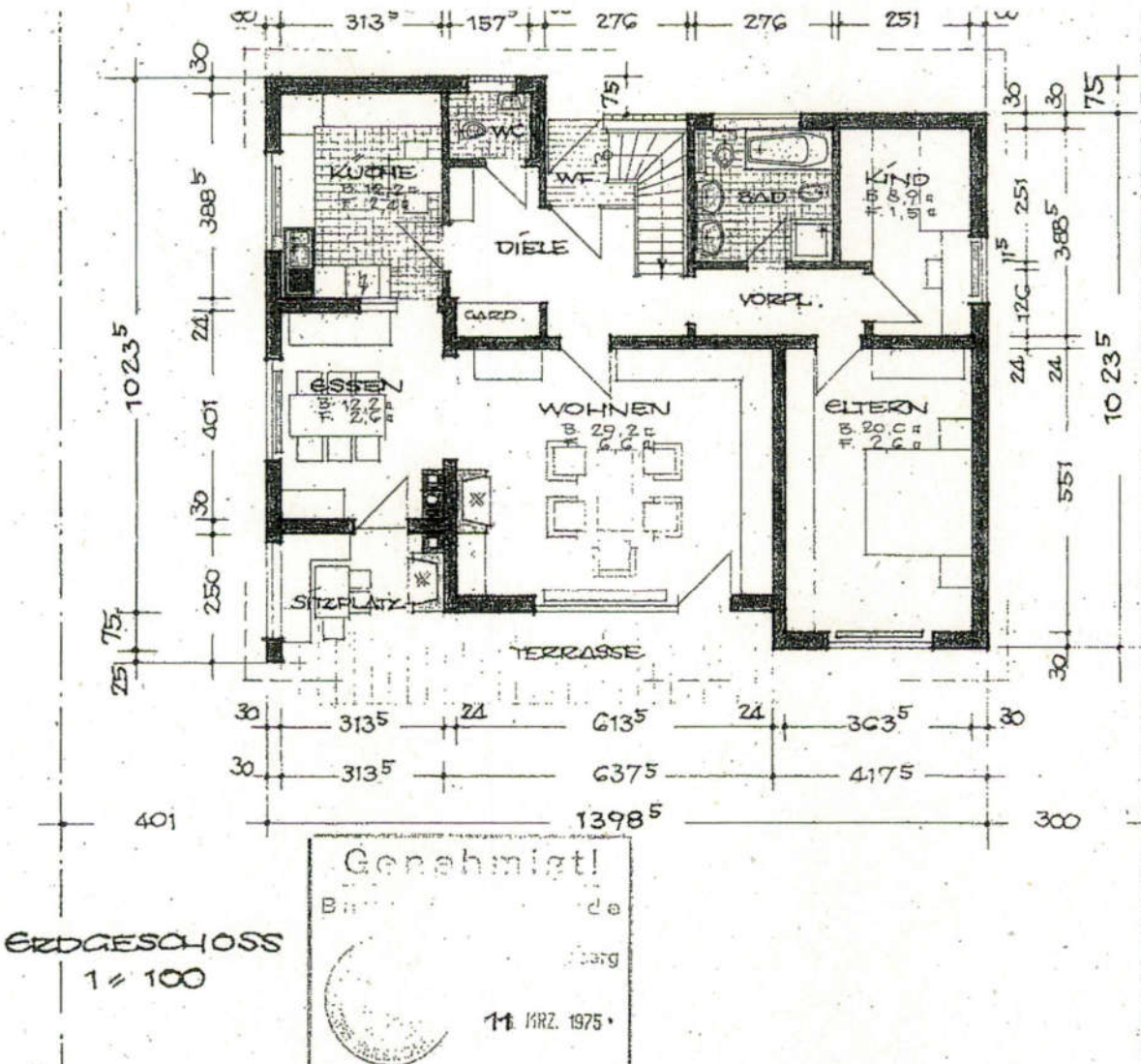
Quelle: Stadtverwaltung



22

### Anlage 2: Auszug Bauantragsunterlagen

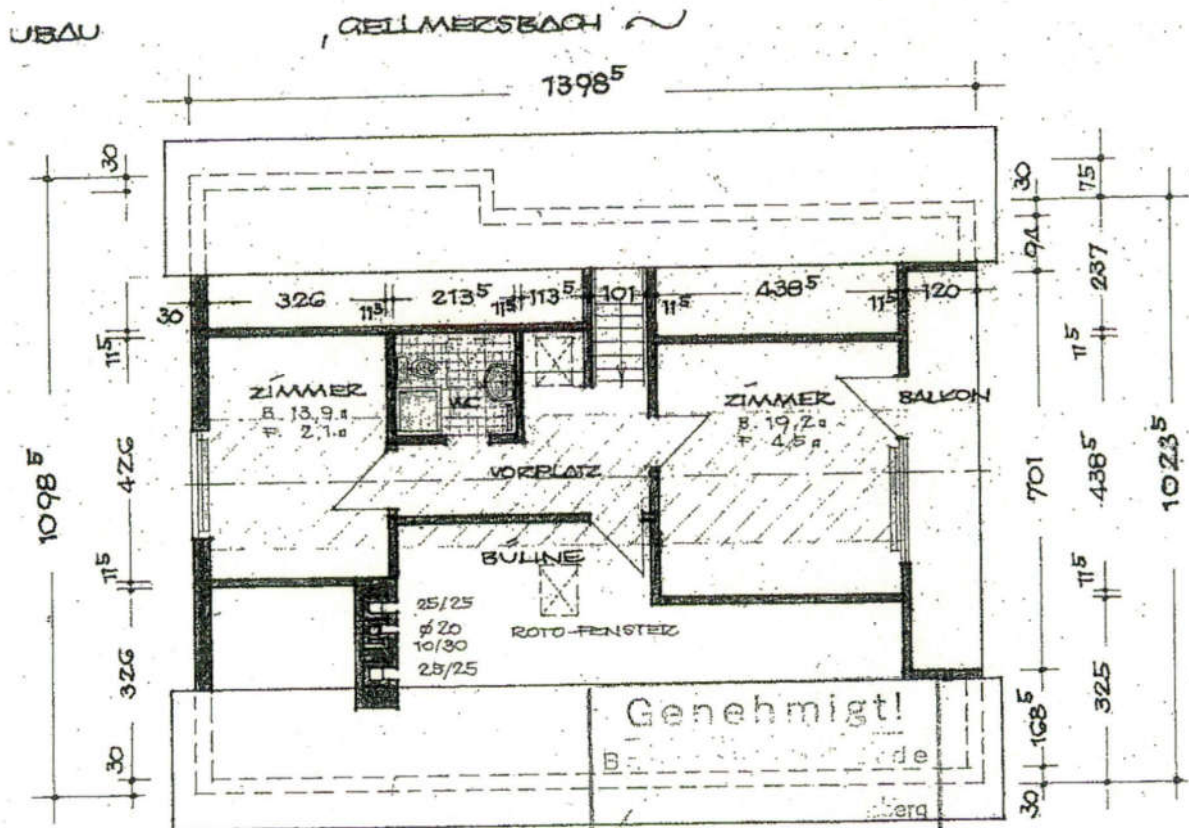
Seite 5 von 16



93

### Anlage 2: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 6 von 16



STOCK 1 = 100  
AUSBAU VORGESEHEN!)

14. MRZ. 1978

ANERK. HEILBRONN, DEN 31. 1. 75 GEF. LSTEINSPELD, DE  
BAUHERR ARCHITECT

117

## Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Ansicht aus Südwesten

Bild 2: Ansicht aus Südwesten (gezoomt)



Bild 3: Ansicht aus Süden

Bild 4: Ansicht aus Süden

MS

### Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 5: Blick in die Straße nach Westen

Bild 6: Blick in die Straße nach Osten



Bild 7: Blick auf gegenüberliegende Stra-  
ßenseite

Bild 8: Hofbereich/Garagenvorplatz

119

## Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 9: Treppe Garten Südseite / Hofbereich

Bild 10: Garten Südseite



Bild 24: Teilansicht Südfassade und Stützmauer zum Hof

Bild 12: Garage im Untergeschoss

20

### Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 13: Hofbereich mit Öl-Erdtank

Bild 14: Einzelgarage, Draufsicht von Norden



Bild 15: Wohnhaus, Teilansicht Ostfassade mit Loggia

Bild 16: Sockelbereich, hier: Ostfassade

MA

## Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 17: Zugang Hauseingang und Gartenbereich Nordseite



Bild 18: Hauseingang



Bild 19: Blick vom Hauseingang nach Osten



Bild 20: Holz-Gerätehäuschen Garten Nordseite

122

### Anlage 4: Fotos

Seite 6 von 6

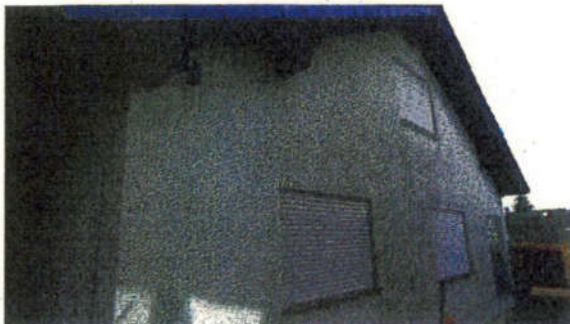


Bild 21: Teilansicht Fassade Westseite

Bild 22: Teilansicht Fassade Westseite und Gartenbereich



Bild 23: Terrasse Erdgeschoss, Zugang und Blick von Norden