

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

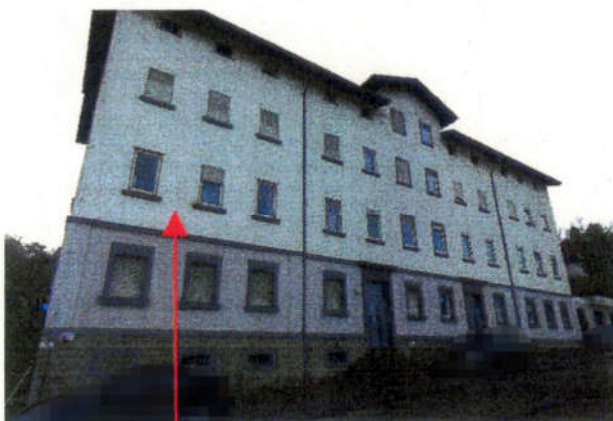
Datum: 11.06.2025
Az.: 24-12/aghn-zv/1K140/24

GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Züttlingen (Möckmühl), Blatt 9514, eingetragenen **91/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74219 Möckmühl, Neuenstadter Straße 21, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet**

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Versteigerungsobjekt (lfd.Nr. gemäß Beschluss)	Verkehrs-/Marktwert rd.
1 K 140/24	04.03.2025	1	80.000 €
		2	80.000 €
			(in Worten: jeweils achtzigtausend Euro)



Wohnung Nr. 4 im 1. OG links

Zusammenfassung

Vermiete Wohnung mit 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, WC und Abstellkammer, Wohnfl. ca. 95 m², 1x Kellerraum im UG. Mehrfamilienhaus vermutlich Baujahr 19. Jhd. (Gebäude der ehem. Zuckerfabrik bis 1971) mit 11 Einheiten, Modernisierungsbedarf, externe WEG-Verwaltung. Wohnung in maximal mittlerem Standard, kleinere Mängel, baujahresentsprechender Grundriss.

Grundstück ca. 1.920 m² in einfacher Wohnlage an südlicher Ortsgrenze von Züttlingen, angrenzende Straße mit regem Durchgangsverkehr.

Etwaiges Zubehör: Einbauküche unbekannten Alters, ohne Zeitwert.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten inkl. Anlagen.

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

Anschrift
WERTGutachten Brunner
Kirchbrunnenstraße 3
74072 Heilbronn

Finanzamt Heilbronn
USt-IdNr.:

Kontakt
T (07131) 405 65 27
F (07131) 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.@wertgutachten-brunner.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Heilbronn
IBAN
BIC

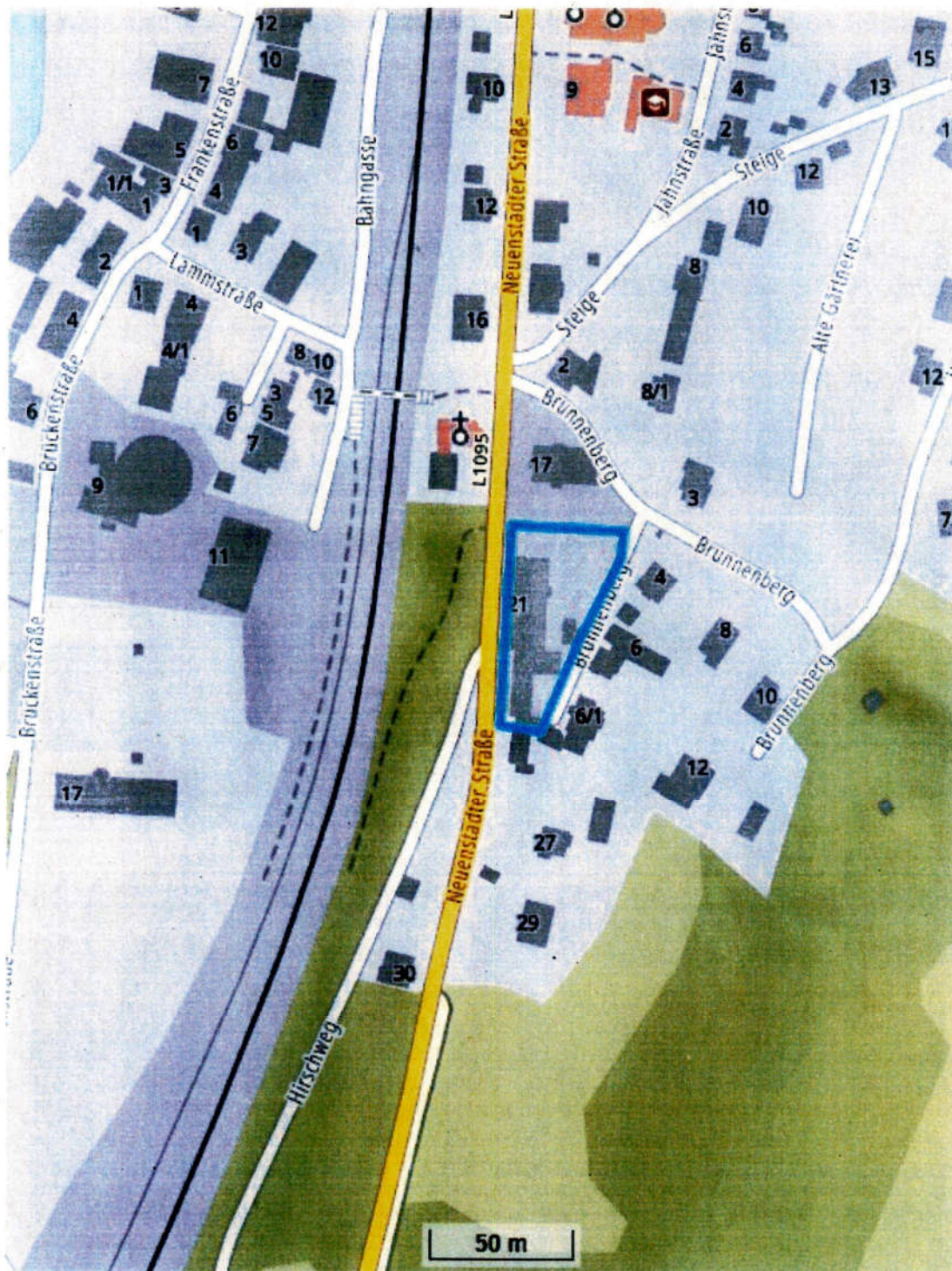


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

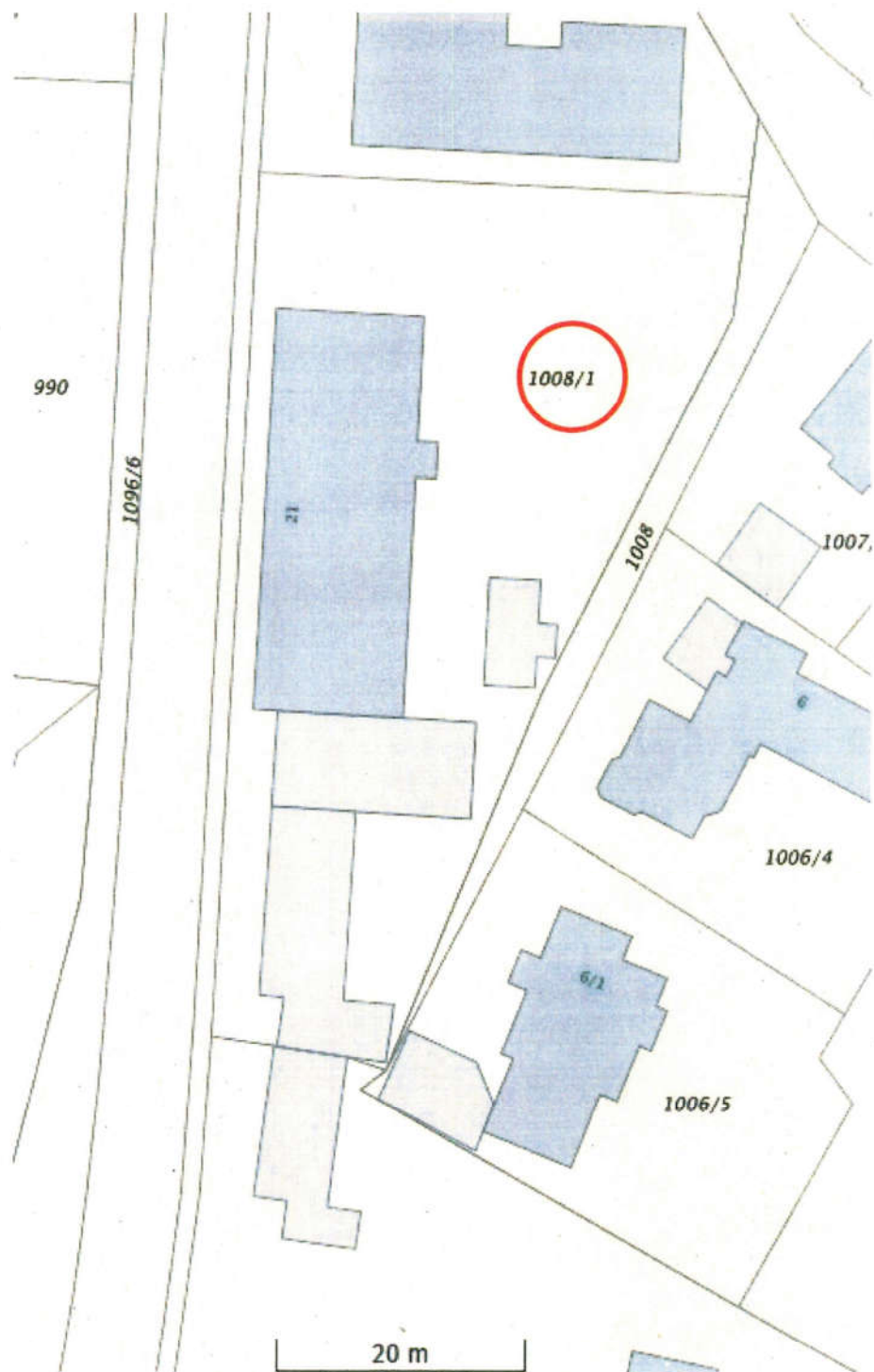
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 4 von 7

Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Hervorhebungen

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 7



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 7



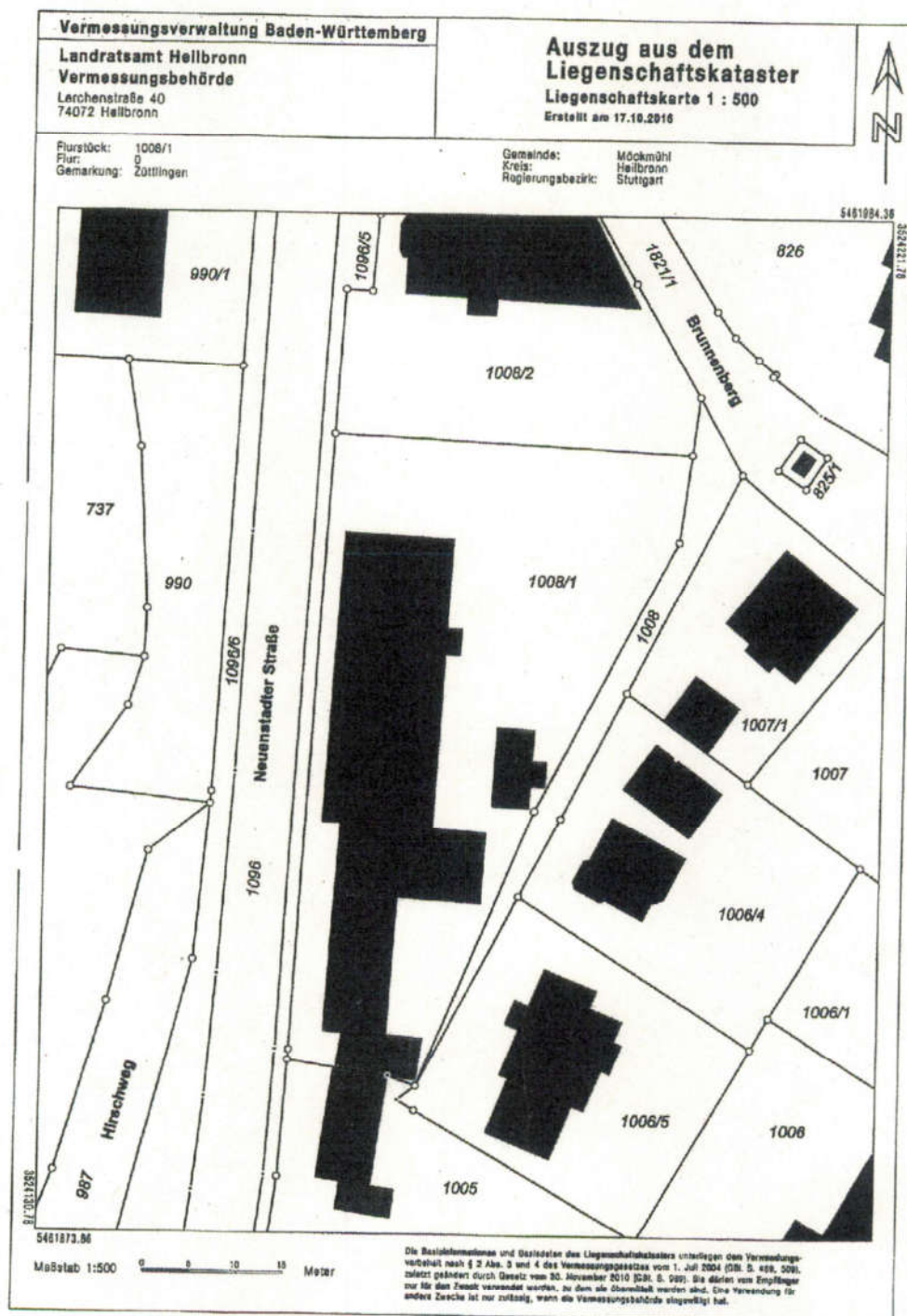
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 7 von 7



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 5 von 13



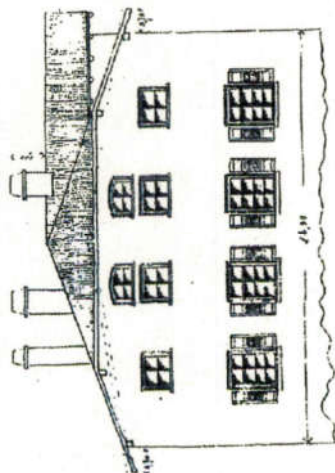
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 6 von 13

wird weiterhin die Teilungserklärung ein neues Baugewerk mit zwei in der
auf der Baugewerke der 104. zu einem neuen



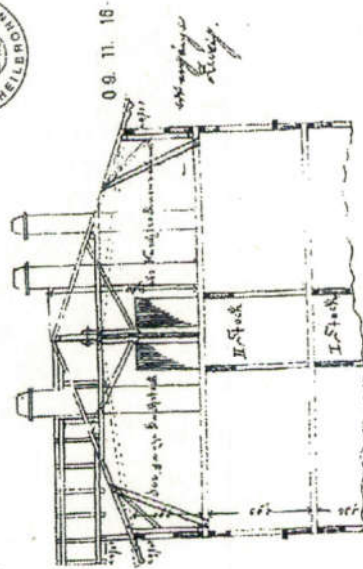
Baugewerk des Nordens



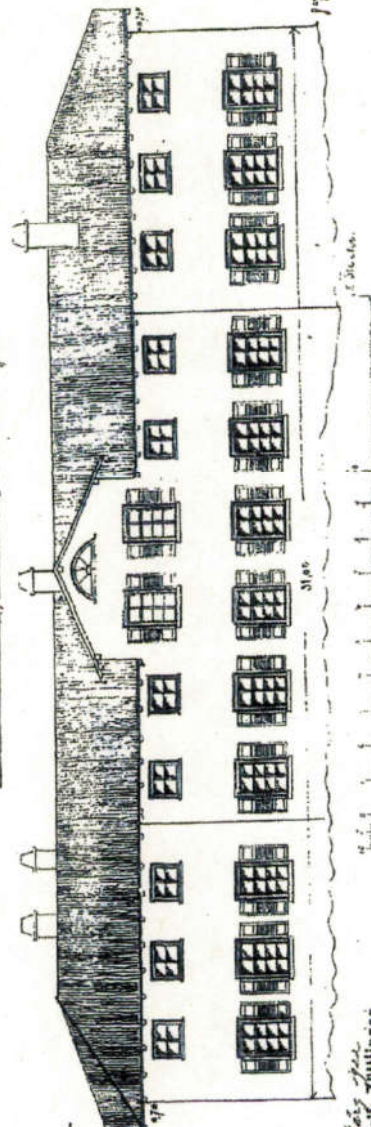
Baugewerk

Das alte Gebäude wird auf dem alten
Grundstück neu gebaut und wird
auf dem alten Grundstück neu gebaut

Baugewerk des Südens



Vor der Baugewerk des Südens



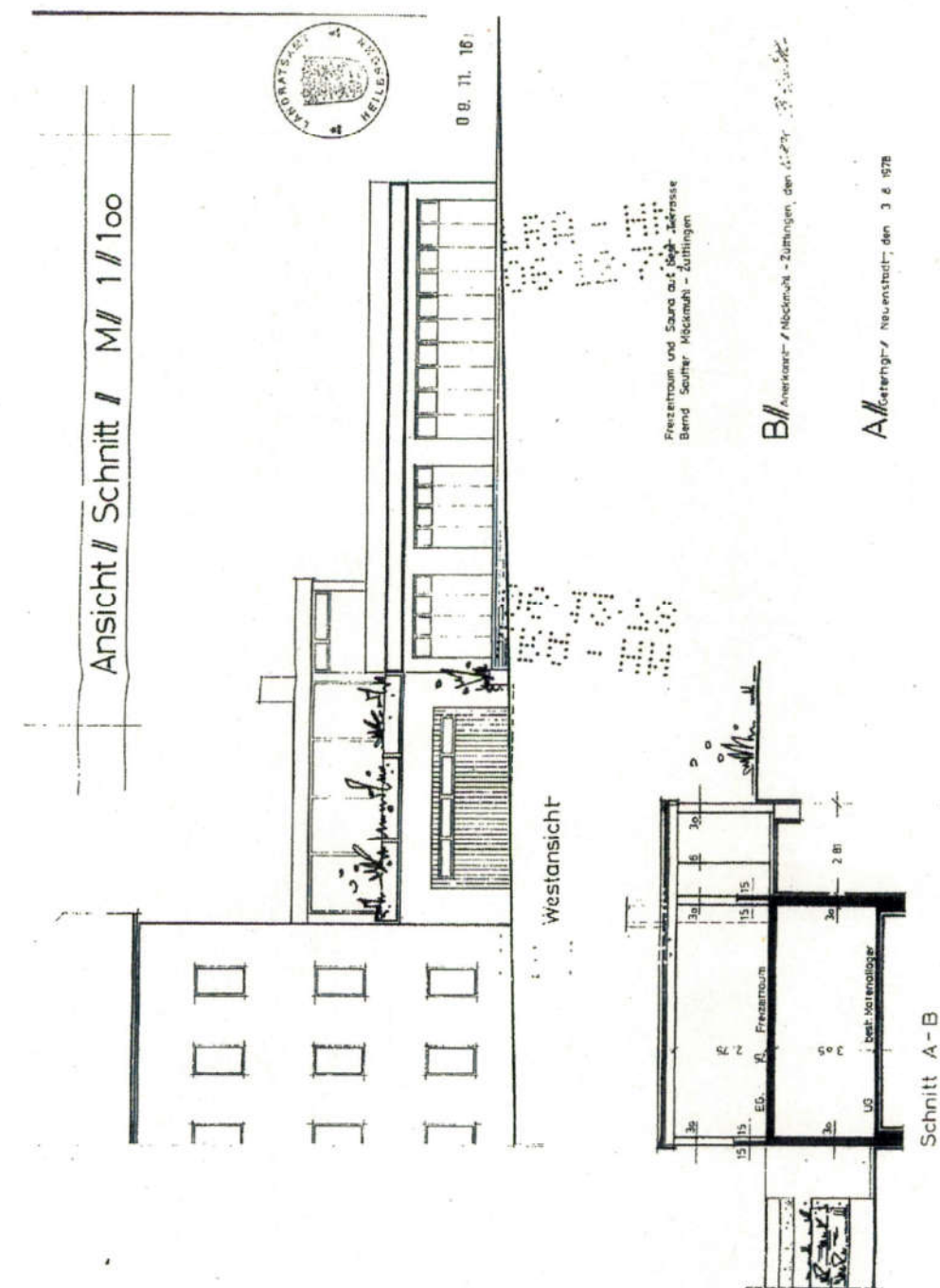
Die alte Fassade
wird auf dem alten
Grundstück neu
gebaut und wird
auf dem alten Grundstück
neu gebaut

Baugewerk des Südens

Die alte Fassade
wird auf dem alten
Grundstück neu
gebaut und wird
auf dem alten Grundstück
neu gebaut

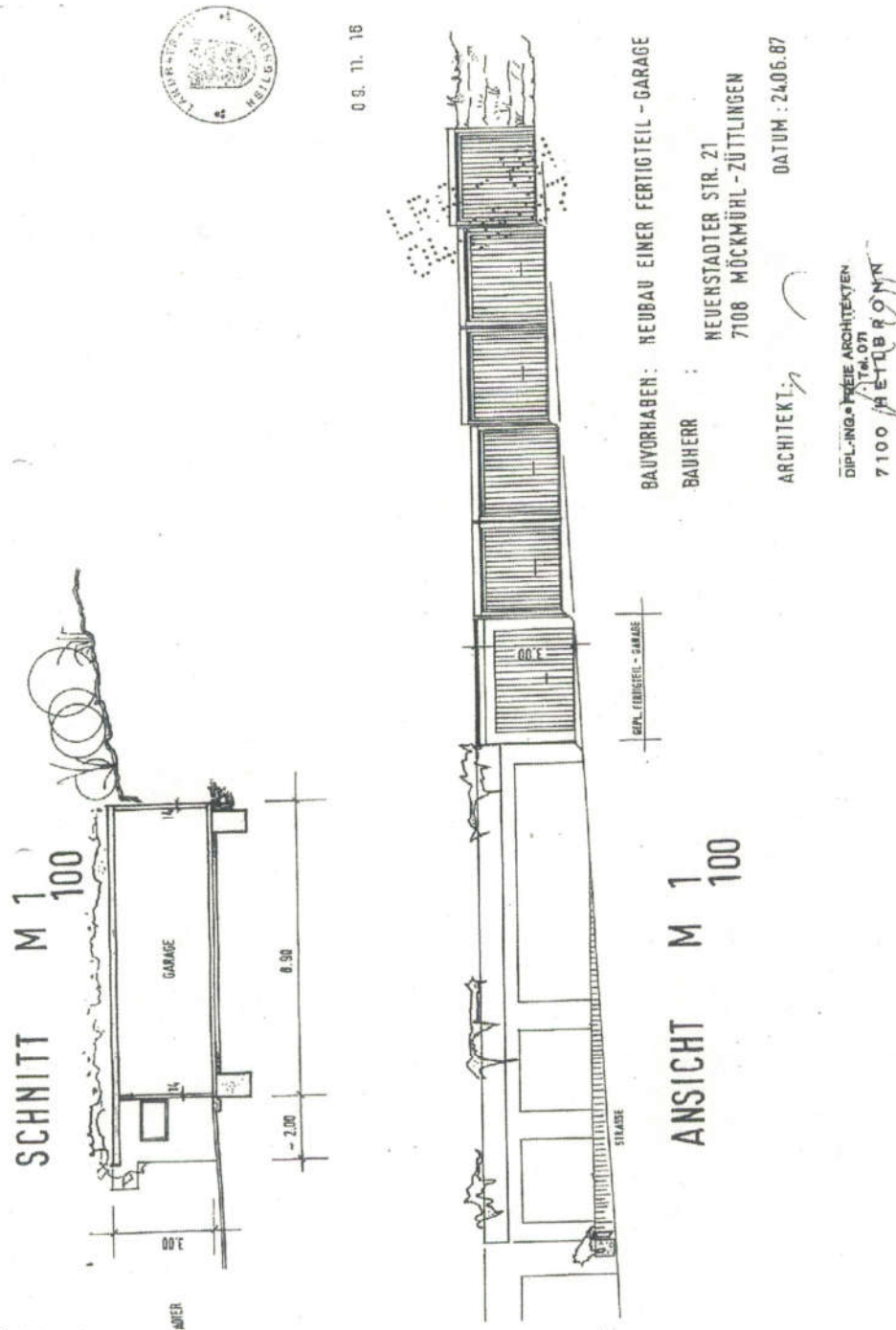
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 7 von 13



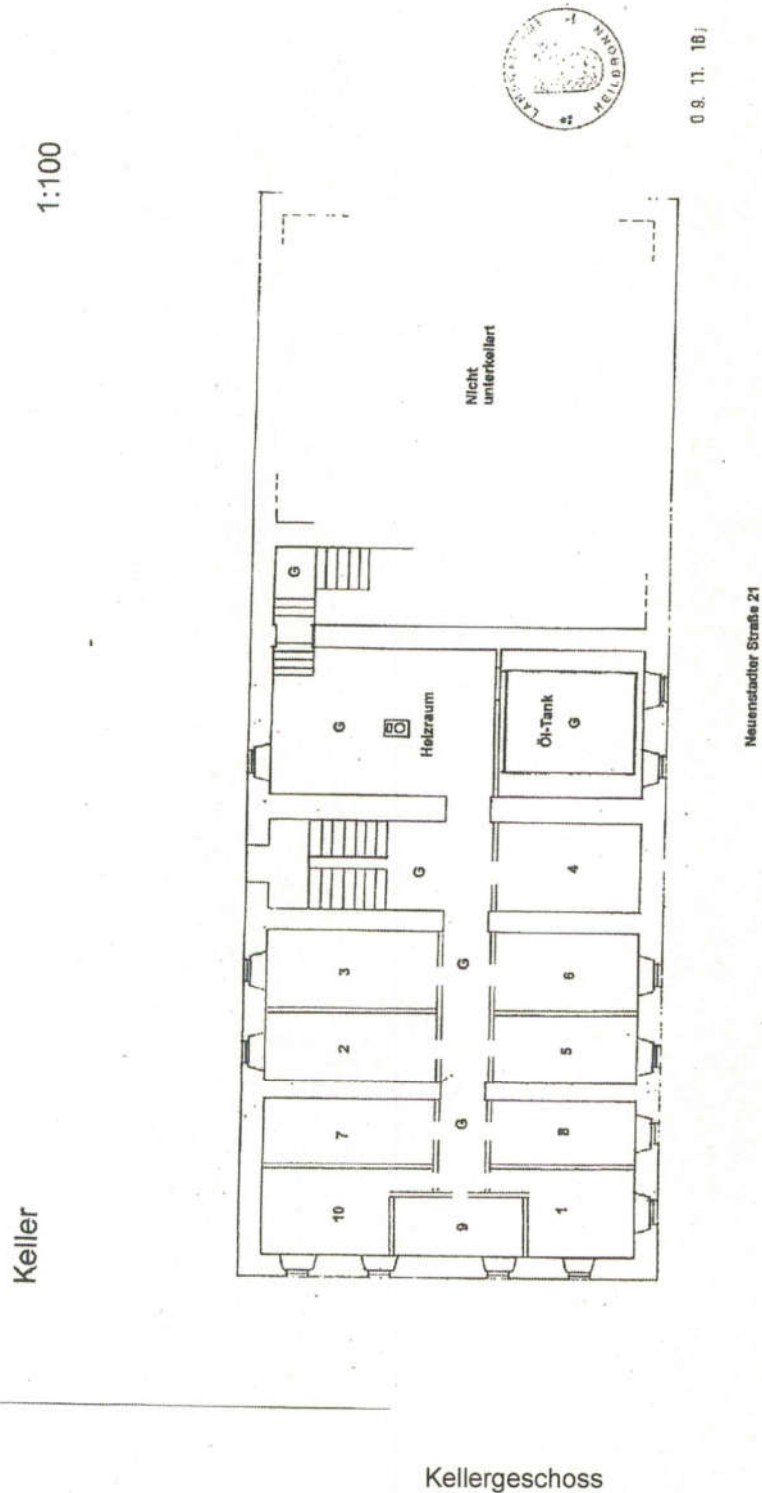
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 8 von 13



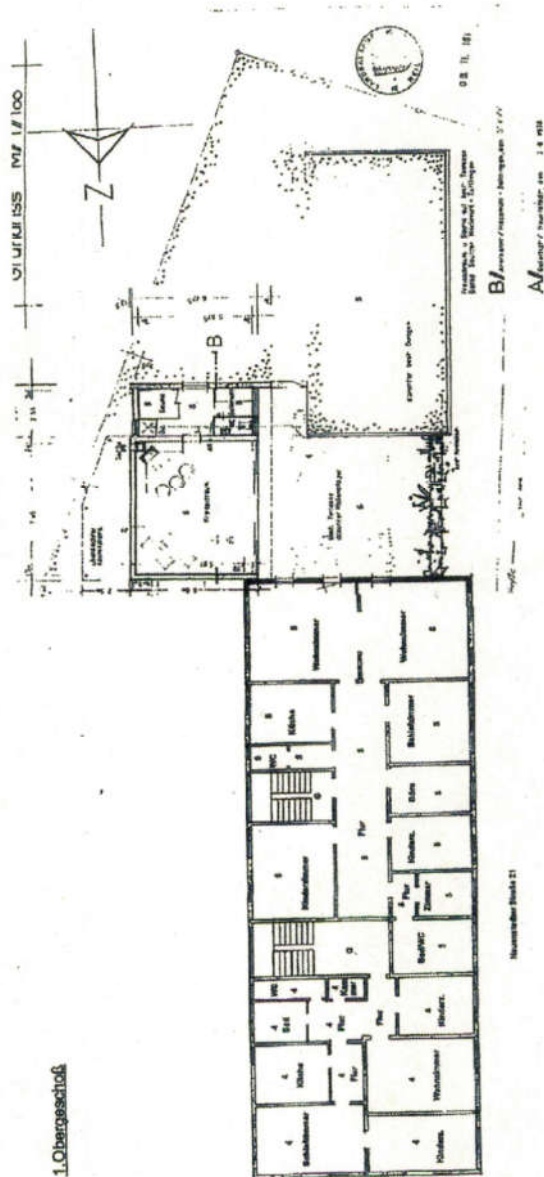
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 9 von 13



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 10 von 13



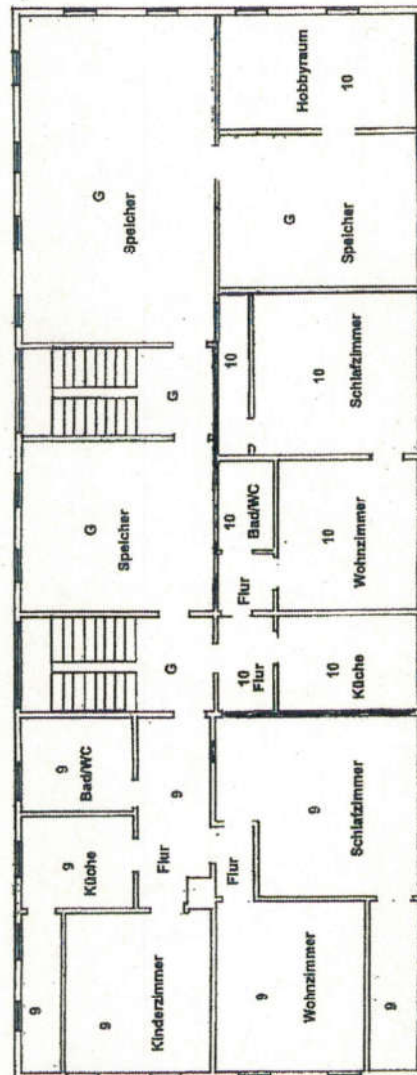
1. Obergeschoss

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 11 von 13

1.100

Dachgeschoß



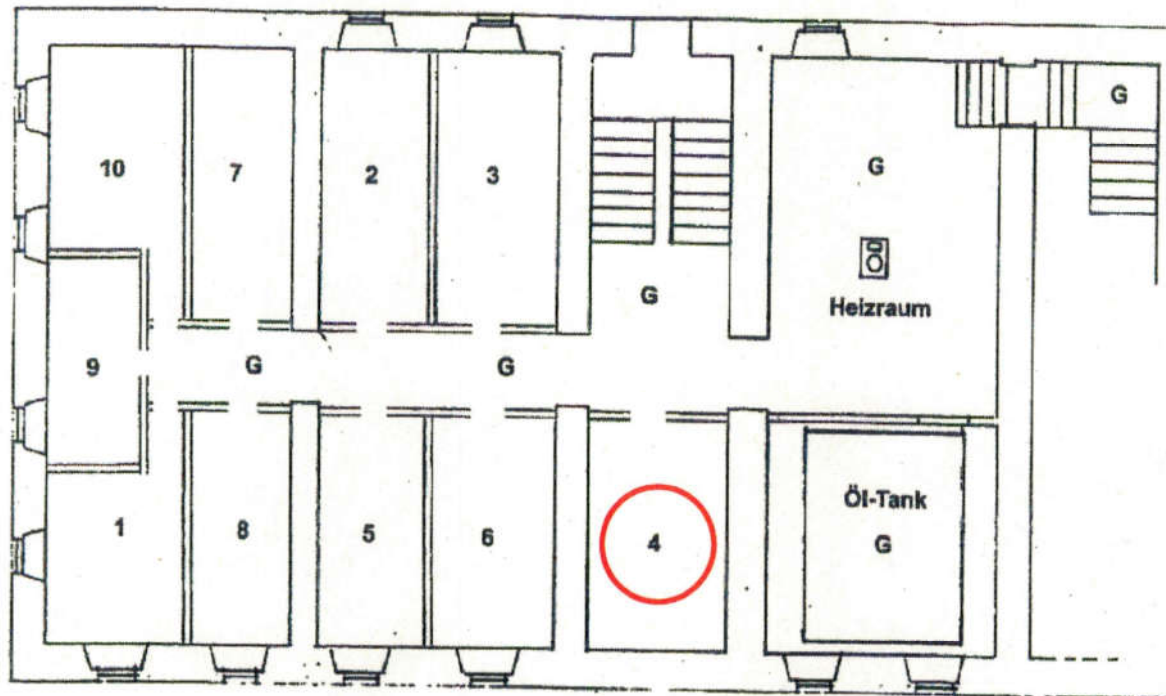
Neuenstadter Straße 21

09. 17. 78.

Dachgeschoss

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

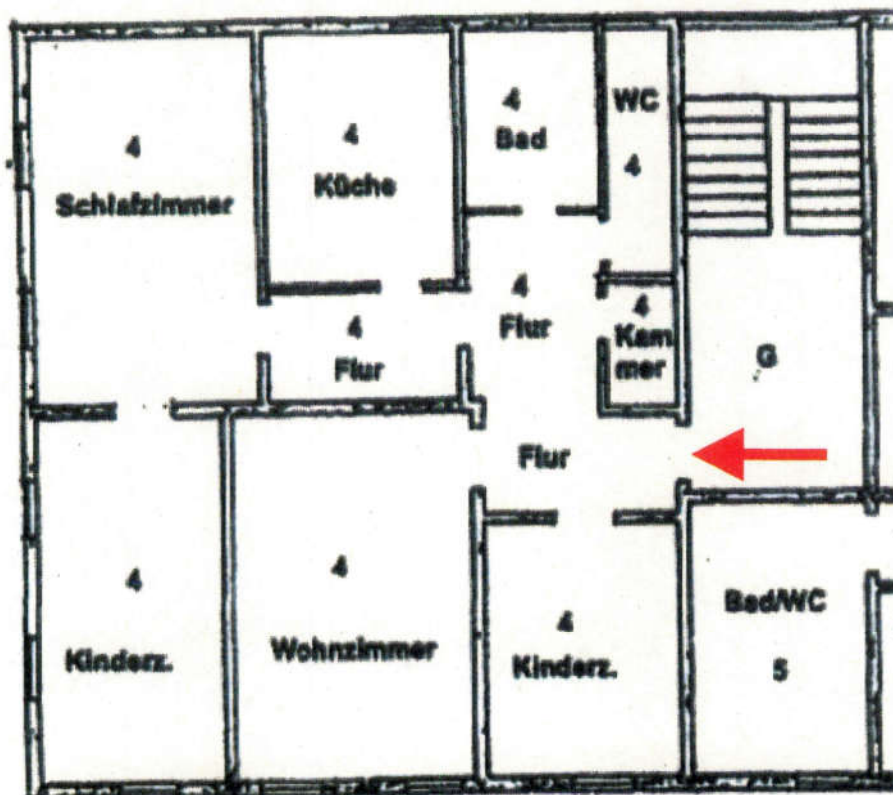
Seite 12 von 13



Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss mit Kellerraum Nr. 4

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 13 von 13



Ausschnitt Grundriss 1. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 4

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Wohnung Nr. 4



Wohnung Nr. 4

Bild 1: Ansicht aus Nordwesten

Bild 2: Ansicht aus Westen



Bild 3: Blick in die Straße nach Norden



Bild 4: Zugang zum Bahnanschluss auf gegenüberliegender Straßenseite

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 5: Blick auf gegenüberliegende Straßenseite (nach Westen)



Bild 6: Ansicht aus Südwesten



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Treppenhaus innen

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 21: Außenbereich



Bild 22: Außenbereich