

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

Vermieter Wohnung mit 4 Zimmer, Flur, Küche, Bad, WC und Abstellkammer, Wohnfl. ca. 95 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.: DE 227795505

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

**Bankverbindung**  
Kreissparkasse Heilbronn  
IBAN DE3062050000010146370  
BIC HEISDE66XXX



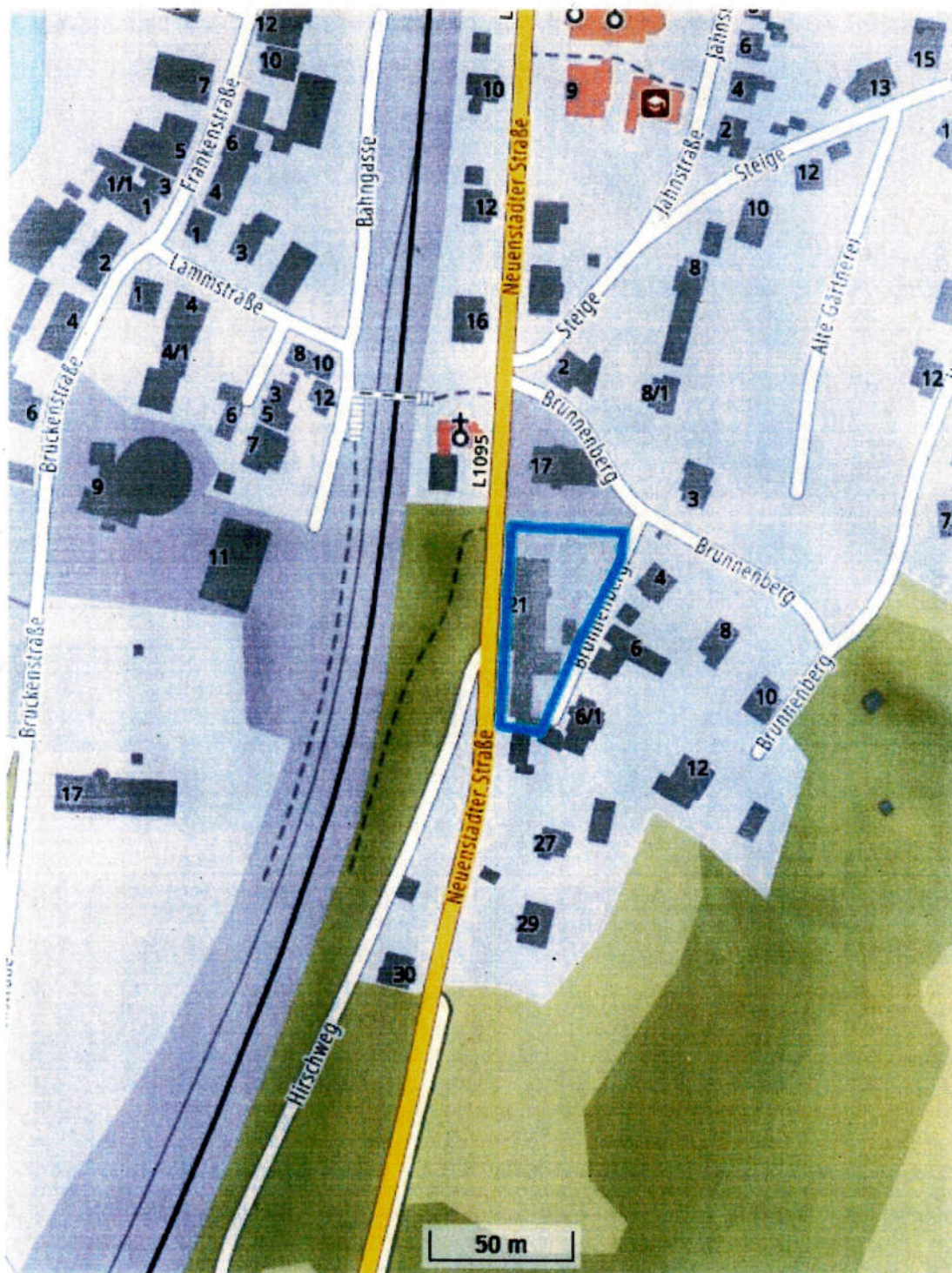
**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn



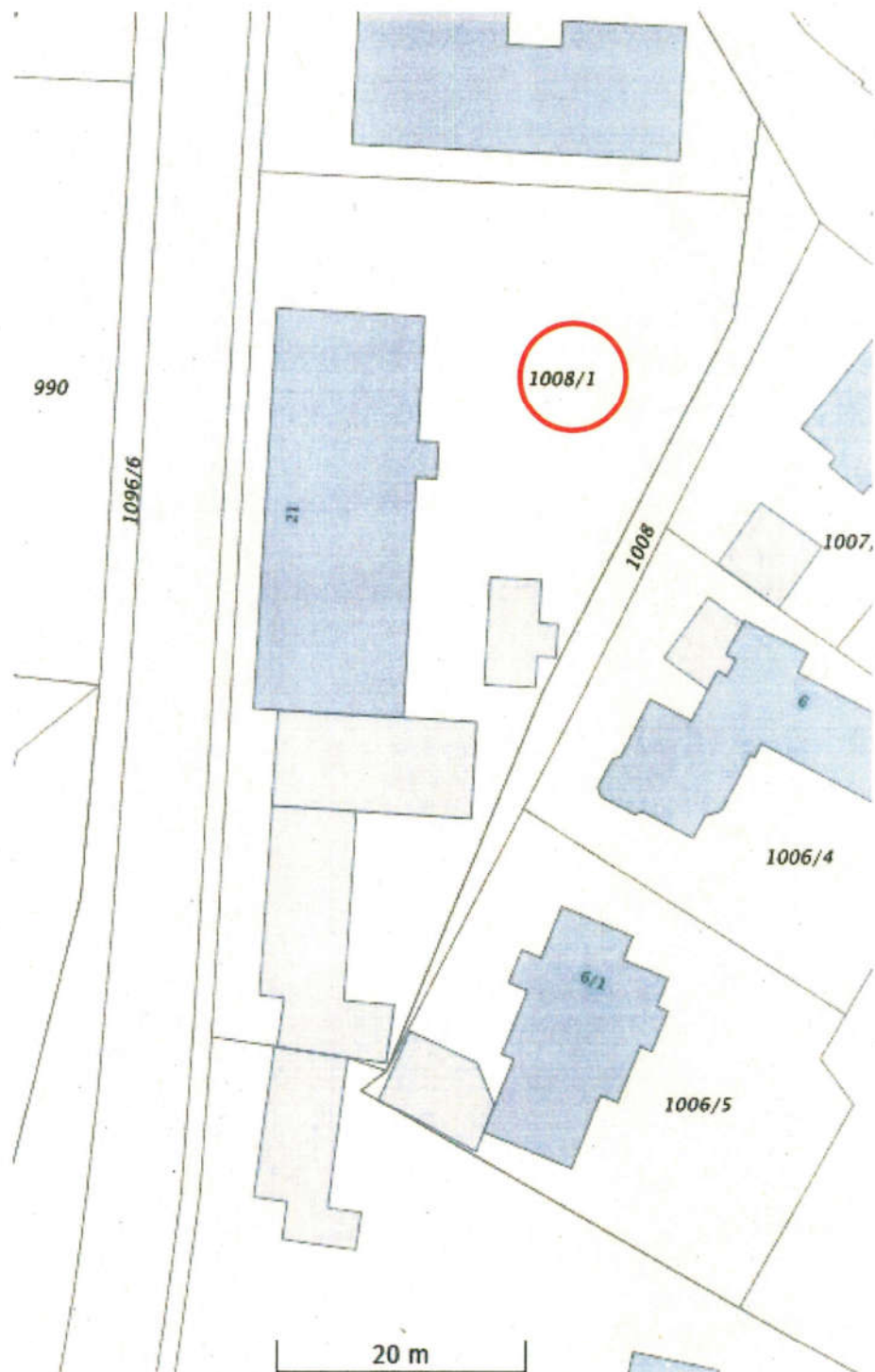
**Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild**

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





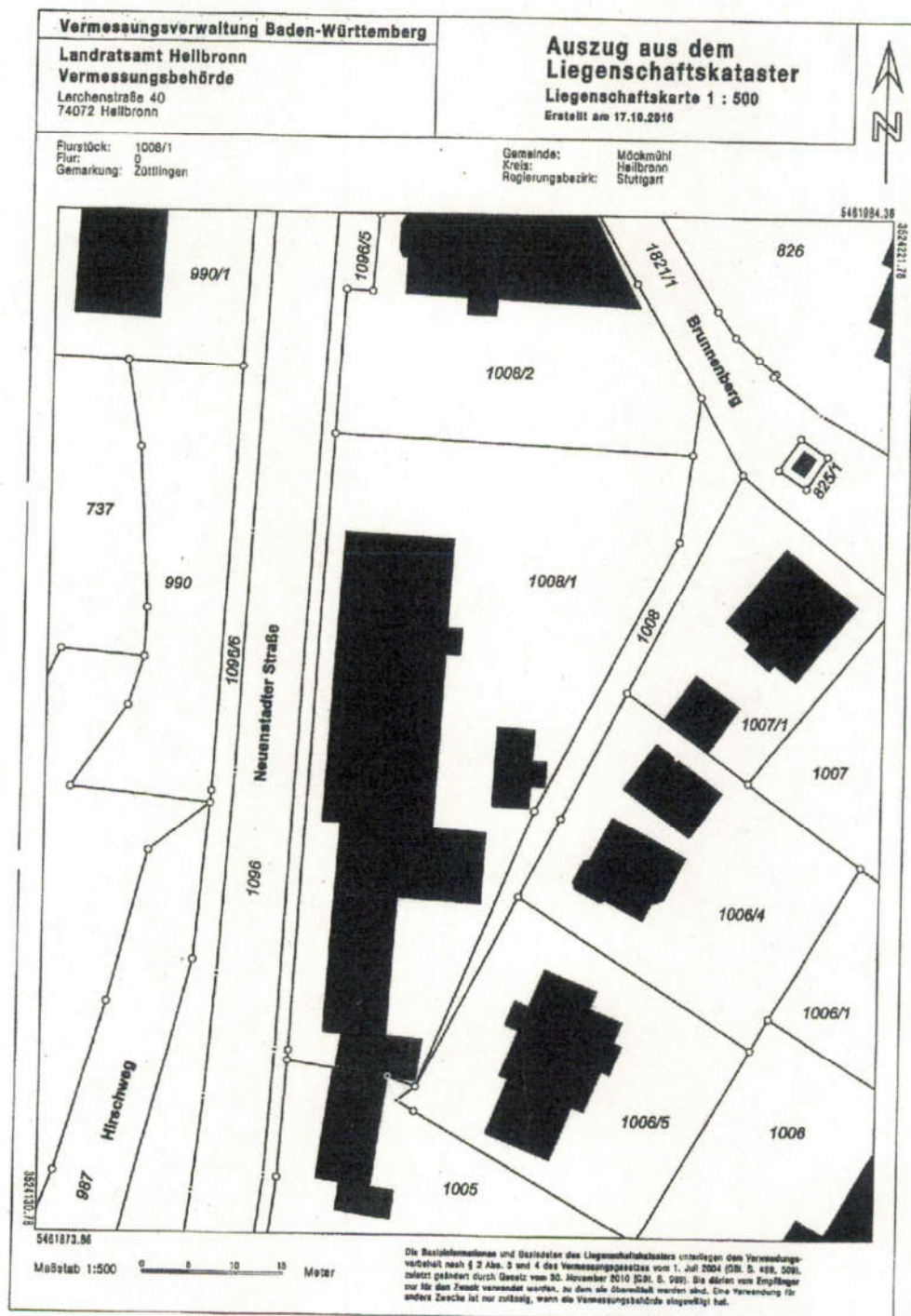
# **Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild**

Seite 7 von 7



**Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne**

Seite 5 von 13





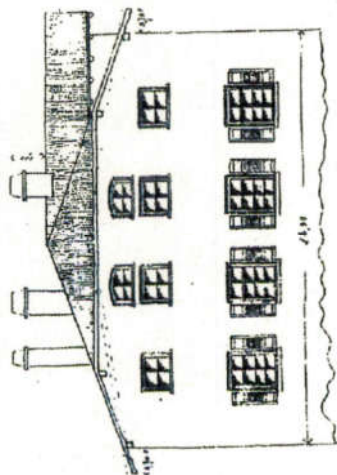
**Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne**

Seite 6 von 13

wird weiter die Zuständigkeiten für ein neues Baugewerk mit zwei in die  
auf der Baugrunderkennung 13/104, in der Höhe 100,00

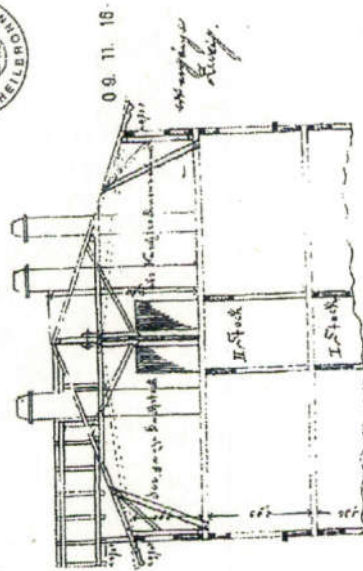


Bauvermerk des Herstellers



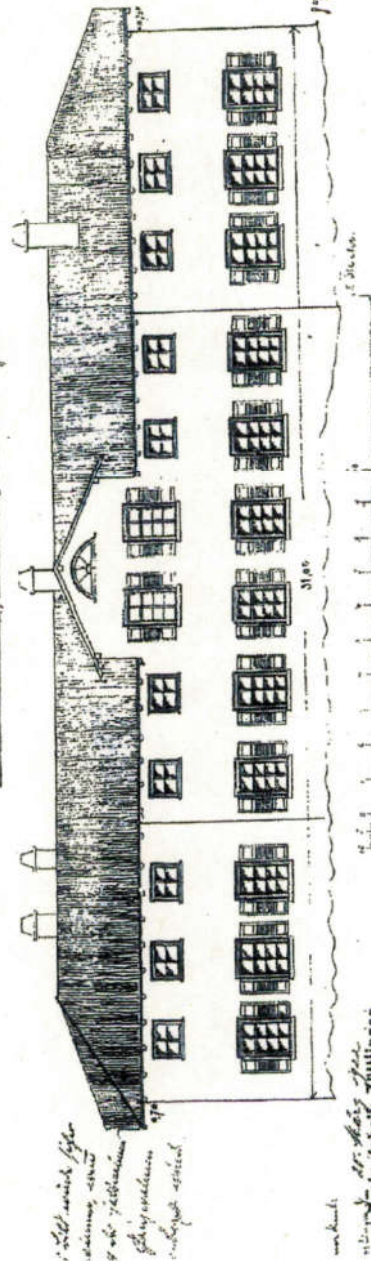
Bauvermerk des Herstellers  
Das ist ein Baugewerk mit zwei in die  
Höhe 100,00, in der Höhe 100,00  
Baugrunderkennung 13/104, in der Höhe 100,00

Bauvermerk des Herstellers



Vordere Baugrunderkennung des Herstellers

Baugrunderkennung des Herstellers

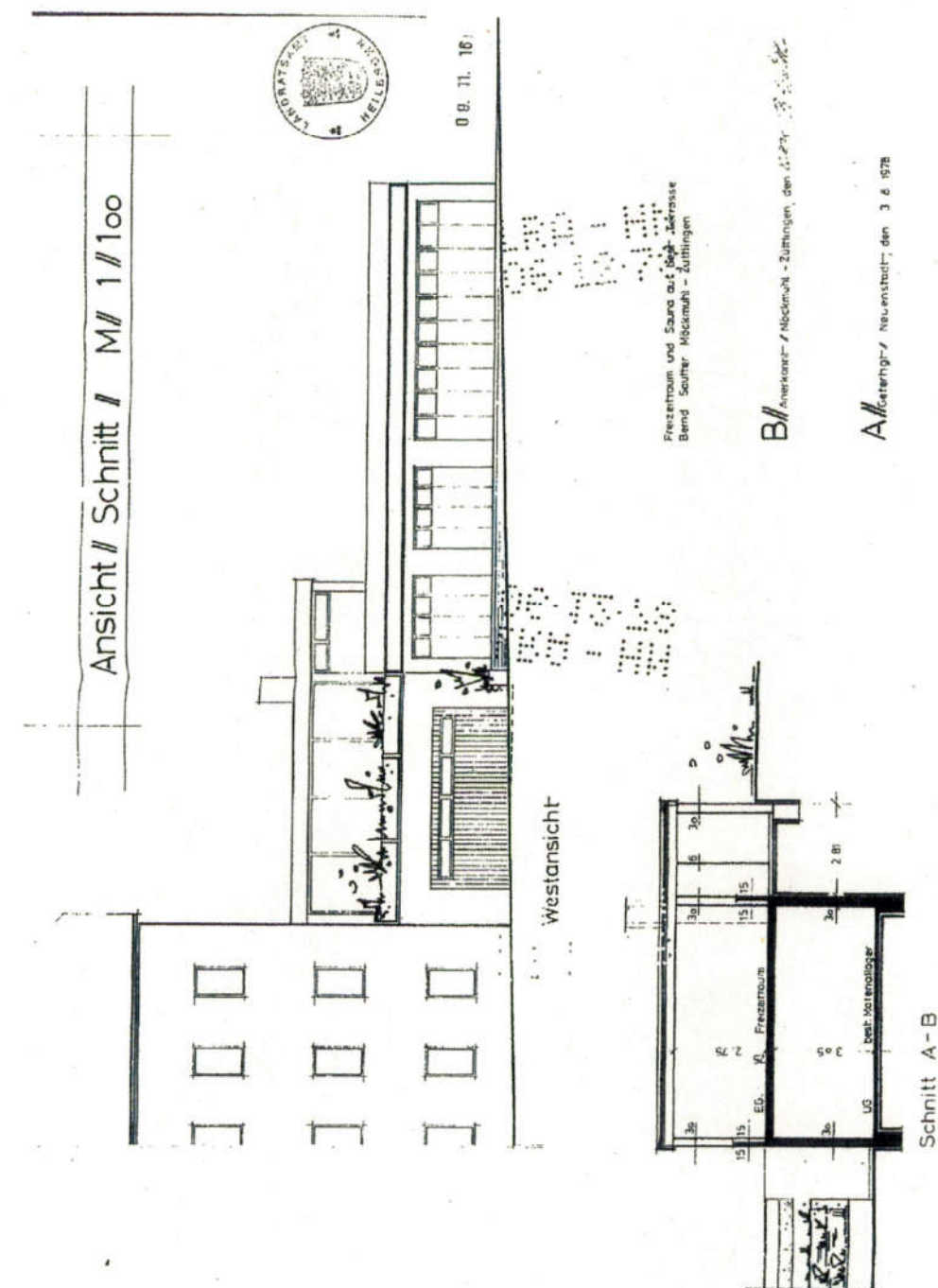


Baugrunderkennung des Herstellers  
Das ist ein Baugewerk mit zwei in die  
Höhe 100,00, in der Höhe 100,00  
Baugrunderkennung 13/104, in der Höhe 100,00

Baugrunderkennung des Herstellers  
Das ist ein Baugewerk mit zwei in die  
Höhe 100,00, in der Höhe 100,00  
Baugrunderkennung 13/104, in der Höhe 100,00

**Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne**

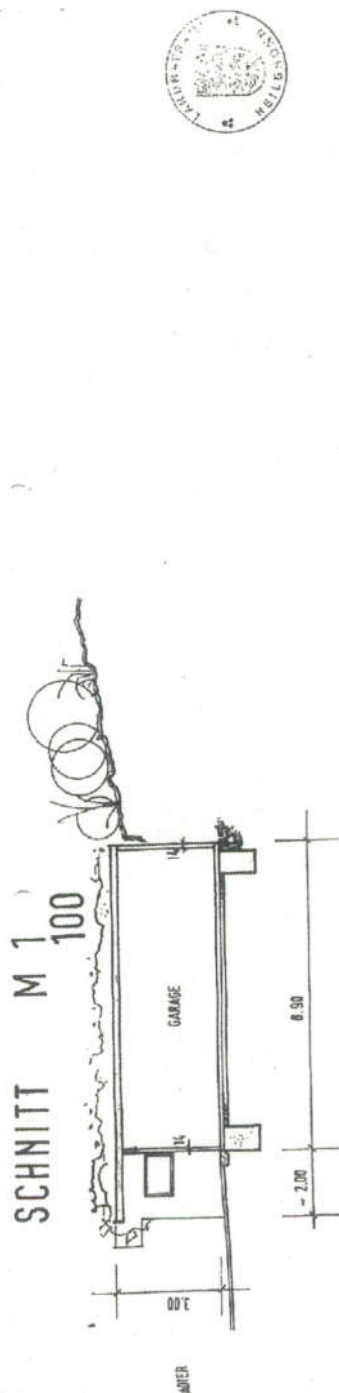
Seite 7 von 13



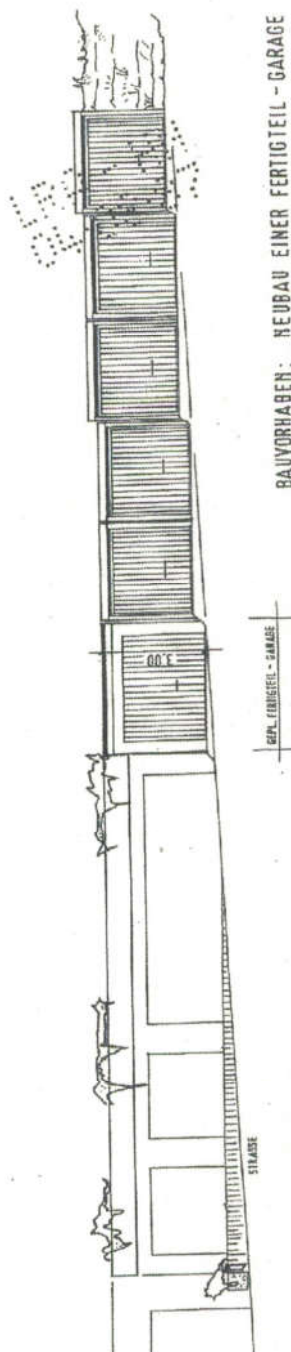


### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 8 von 13



09. 11. 18



BAUVORHABEN: NEUBAU EINER FERTIGTEIL - GARAGE

BAUHERR :  
NEUENSTADTER STR. 21  
7108 MÖCKMÜHL-ZÜTTINGEN

ARCHITEKT:  DATUM : 24.06.87

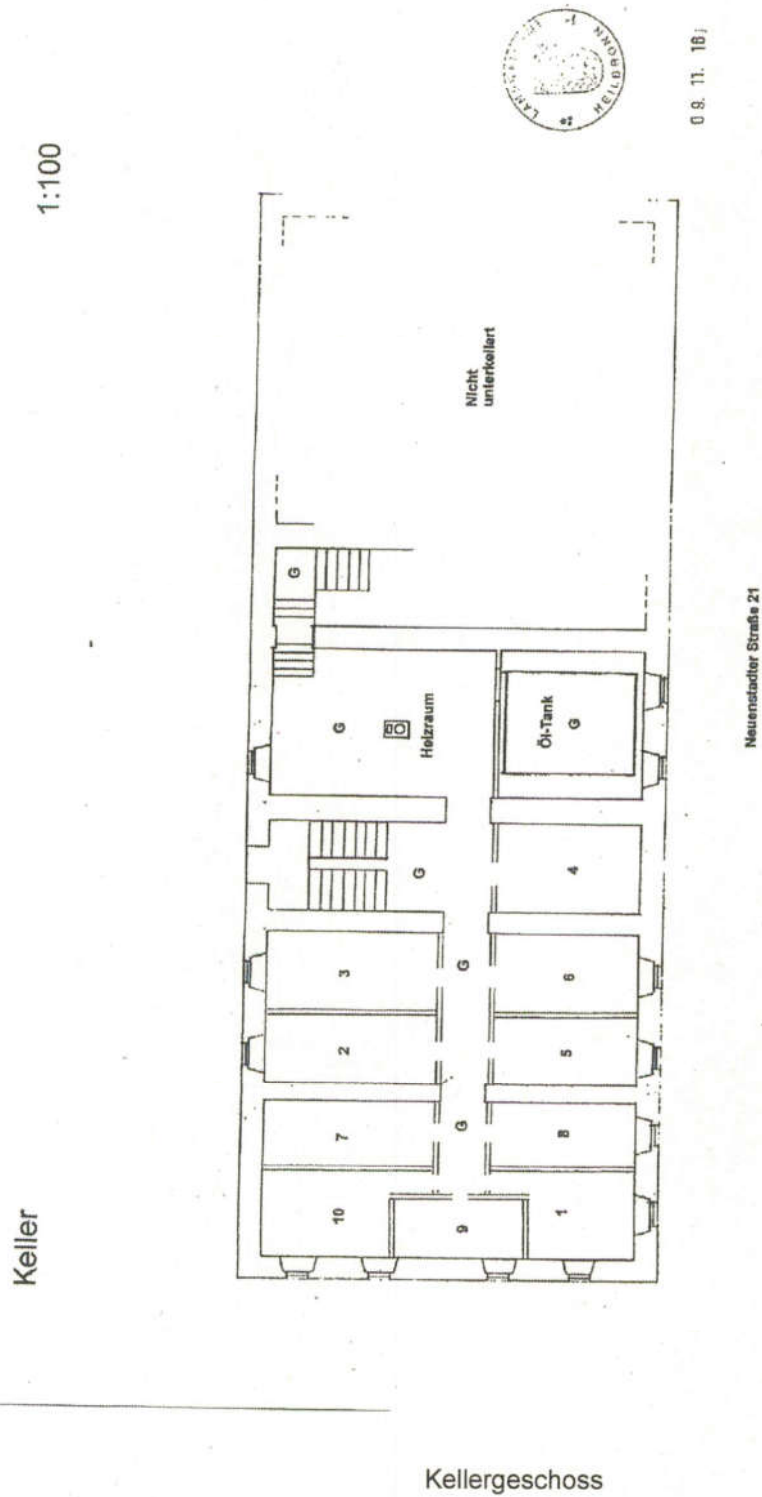
DIPL.-ING. • FREIE ARCHITEKTEN

7100 HEBB RÖNN  
Tel. 071

1102-1103

**Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne**

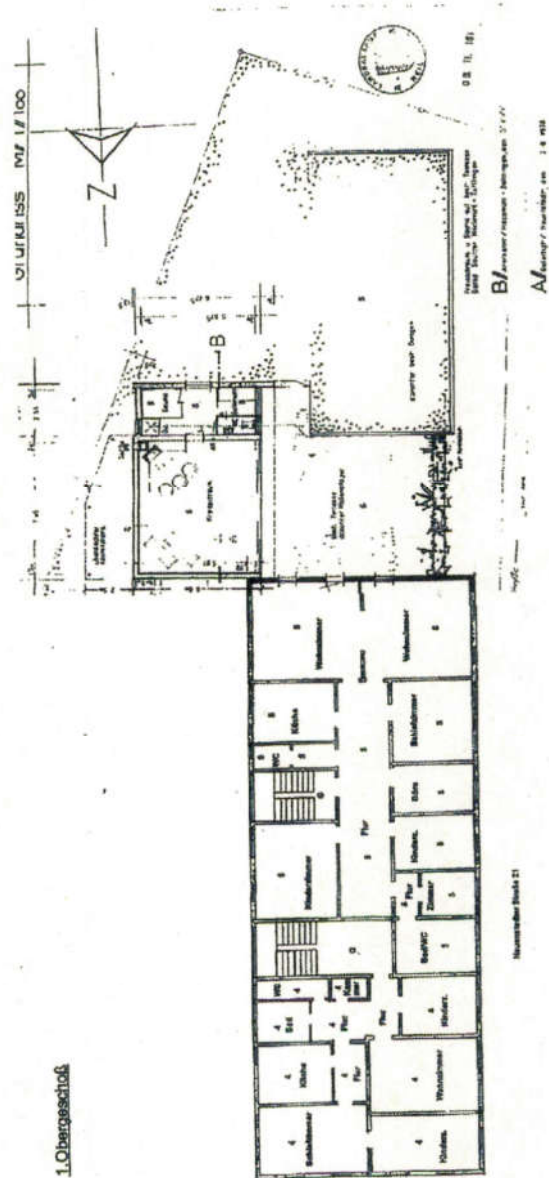
Seite 9 von 13





### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 10 von 13



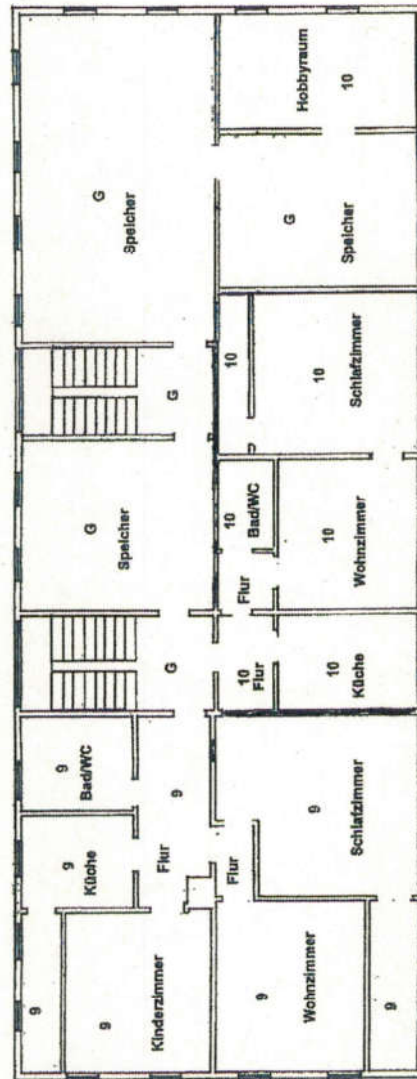
### 1. Obergeschoss

**Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne**

Seite 11 von 13

1.100

Dachgeschoß



Neuenstadter Straße 21



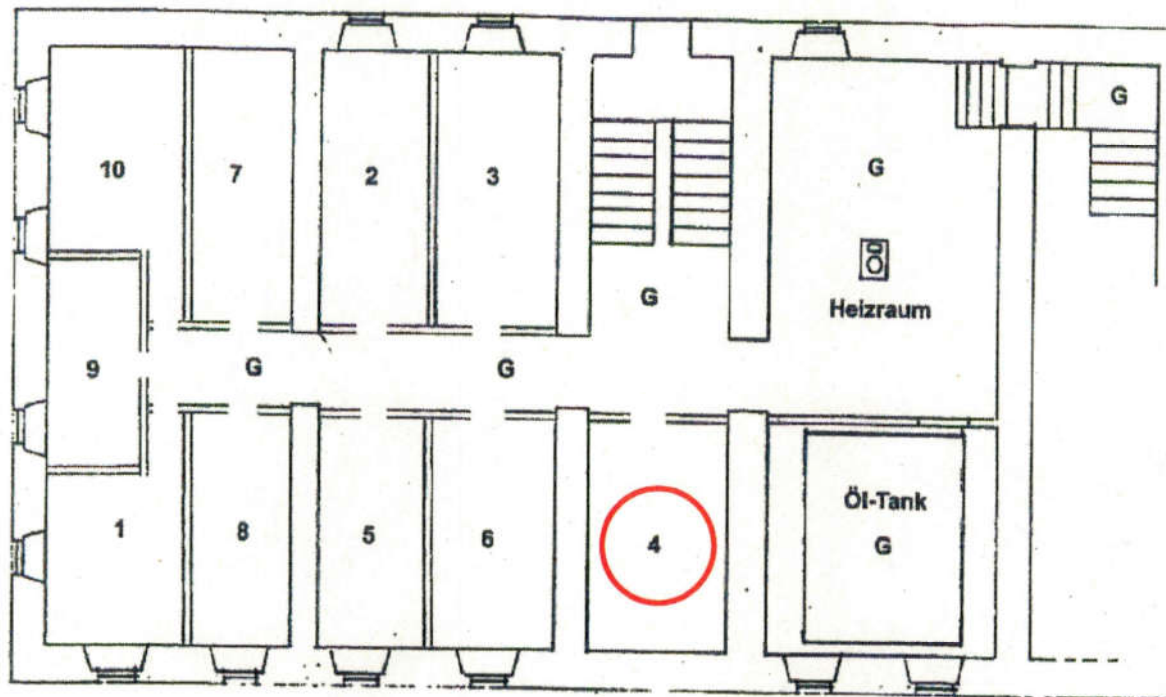
D. d. 17. 18.

Dachgeschoss



**Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne**

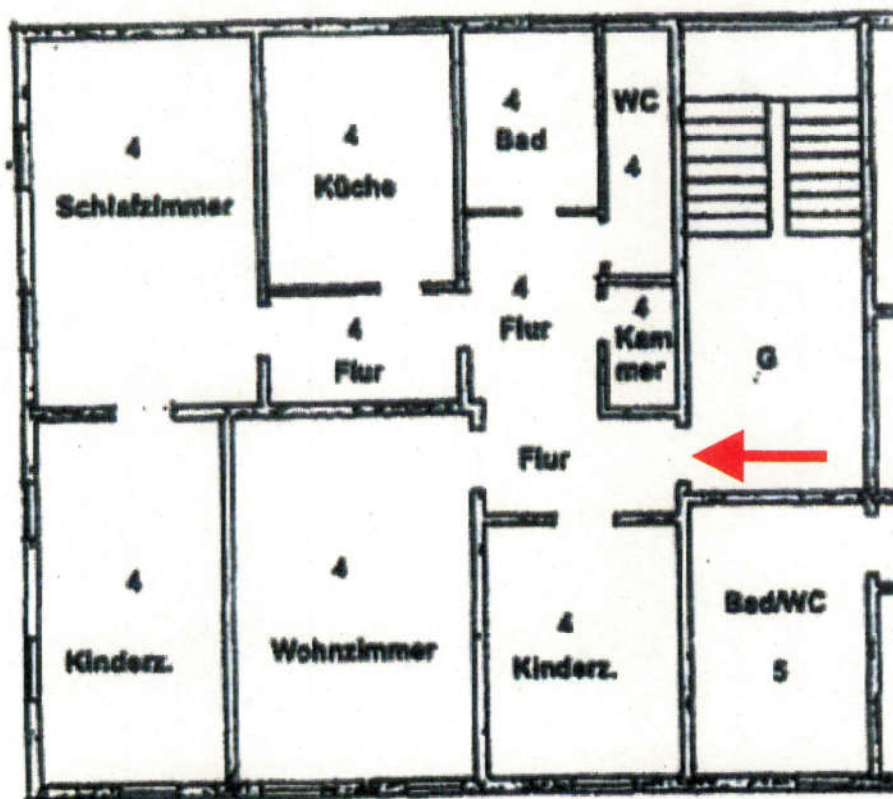
Seite 12 von 13



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