

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

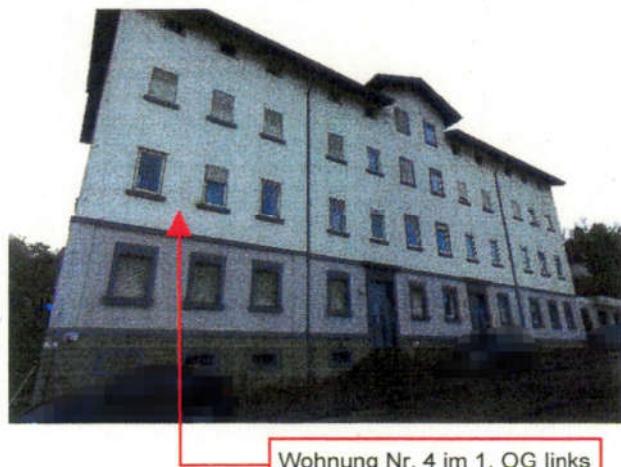
Datum: 11.06.2025
Az.: 24-12/aghn-zv/1K140/24

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 (Ifd.Nr. gemäß Beschluss)	Verkehrs-/Marktwert rd.
1 K 140/24	04.03.2025	1	80.000 €
		2	80.000 €
(in Worten: jeweils achtzigtausend Euro)			



Zusammenfassung

Vermietete 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.: 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 DE30620500000010146370
BIC HEISDE66XXX

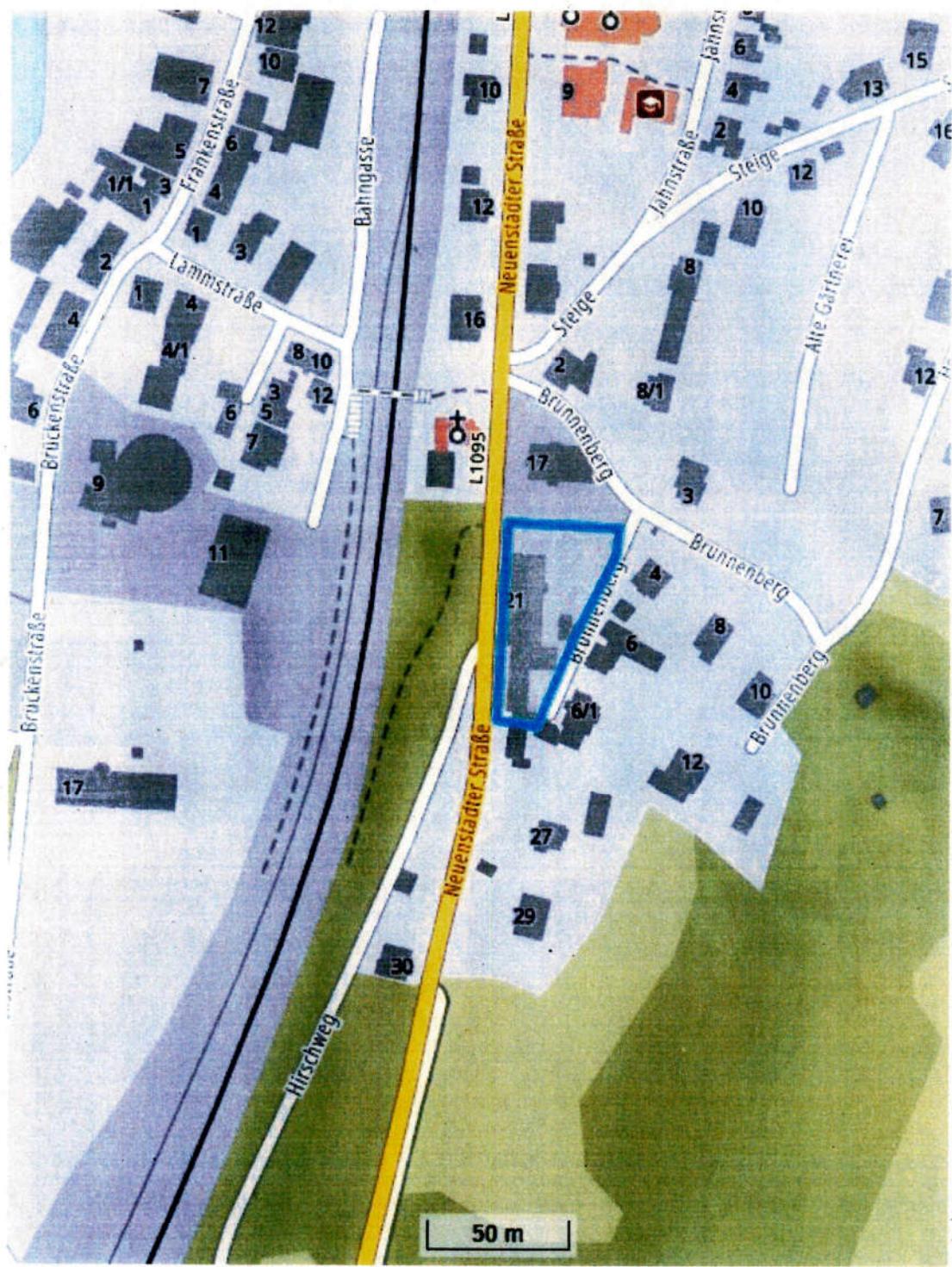


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

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



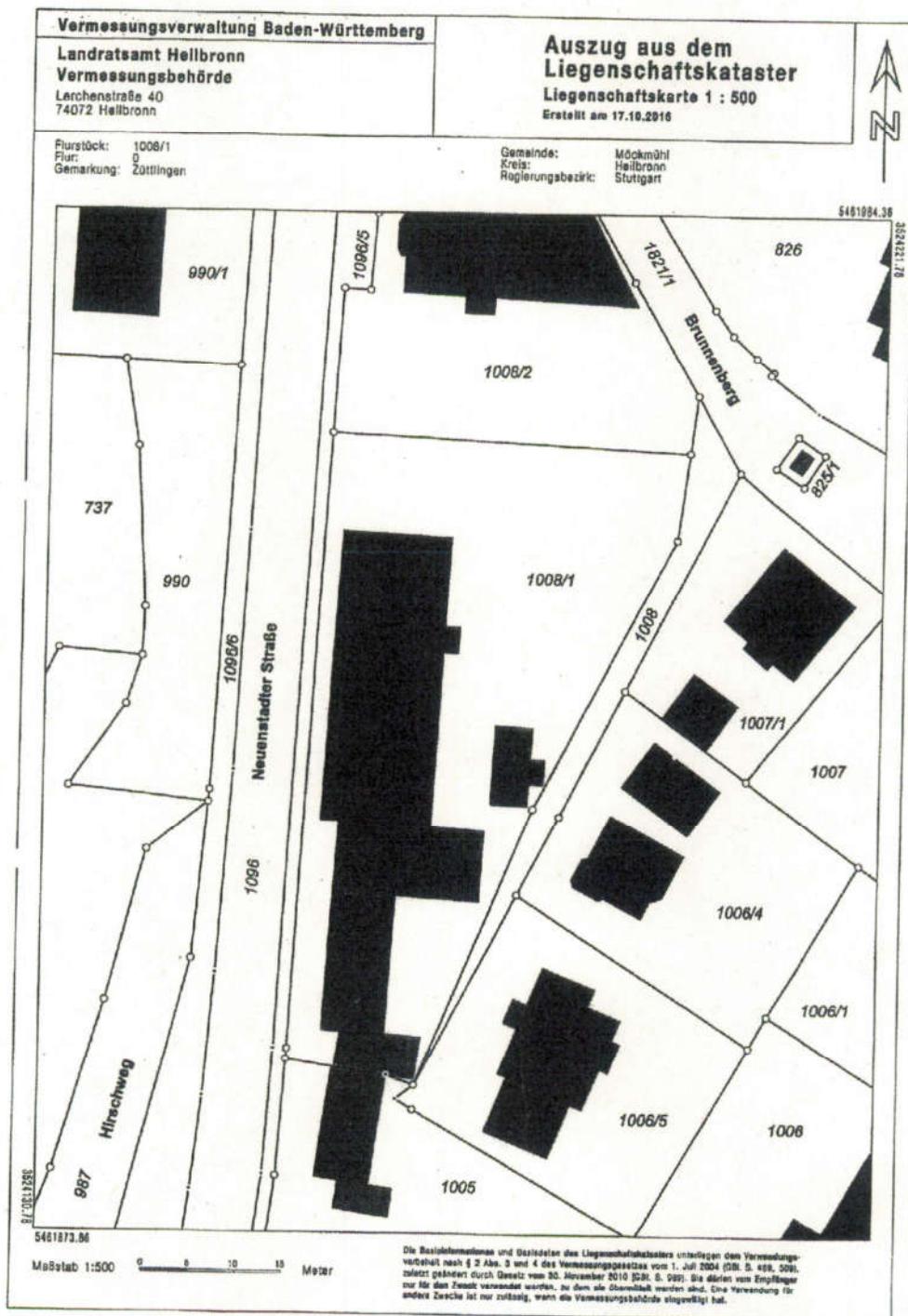
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 7 von 7



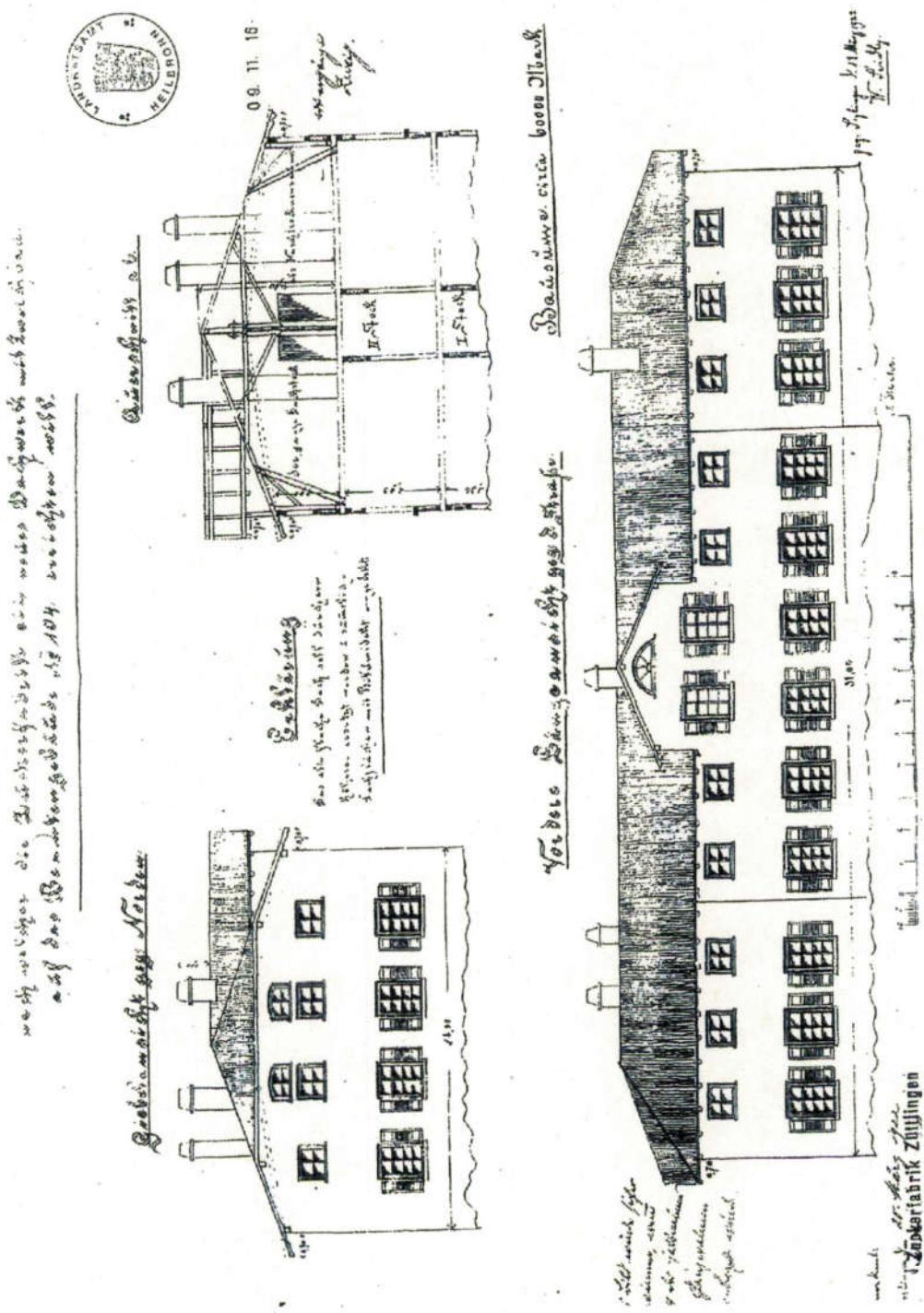
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 5 von 13



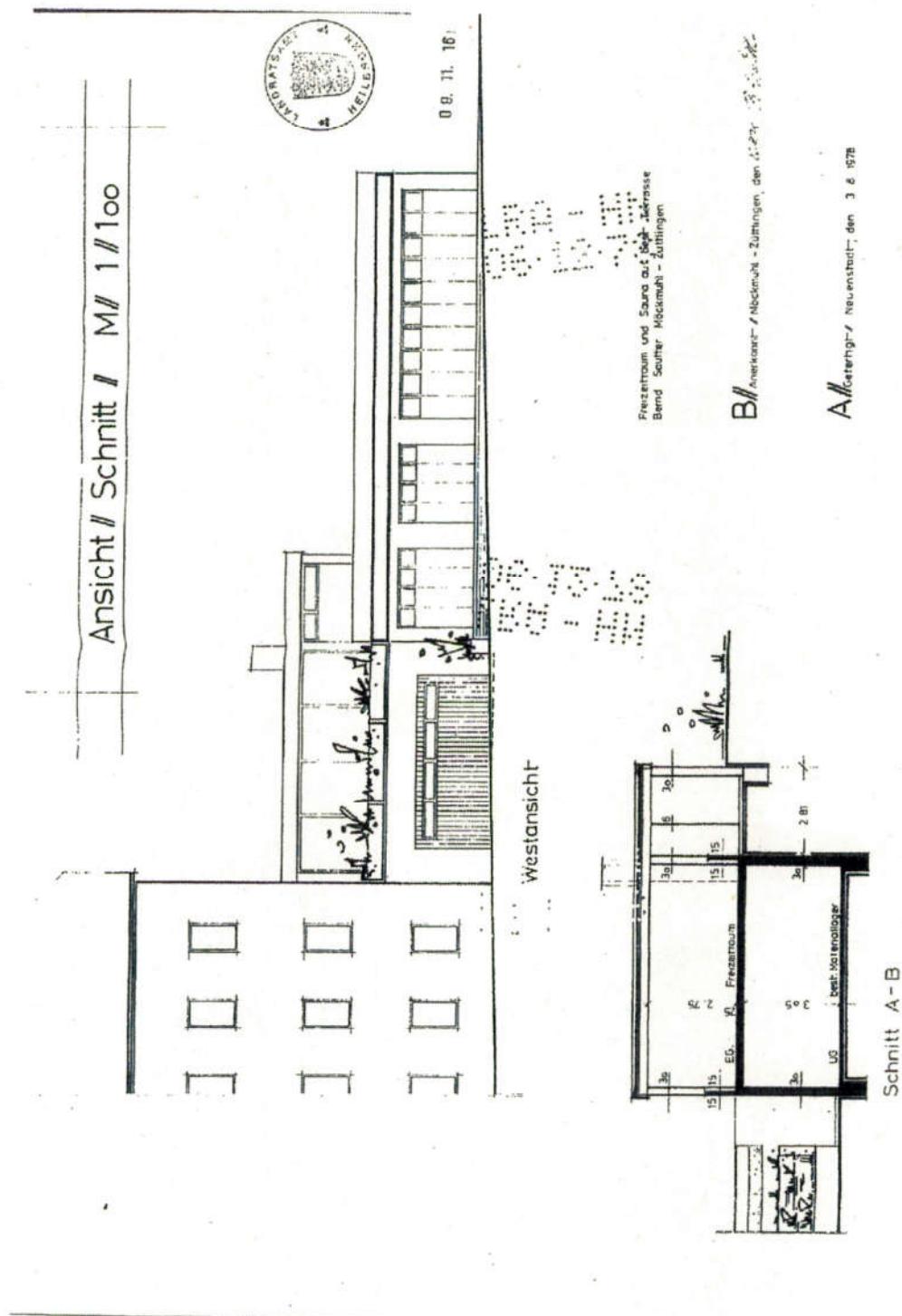
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 6 von 13



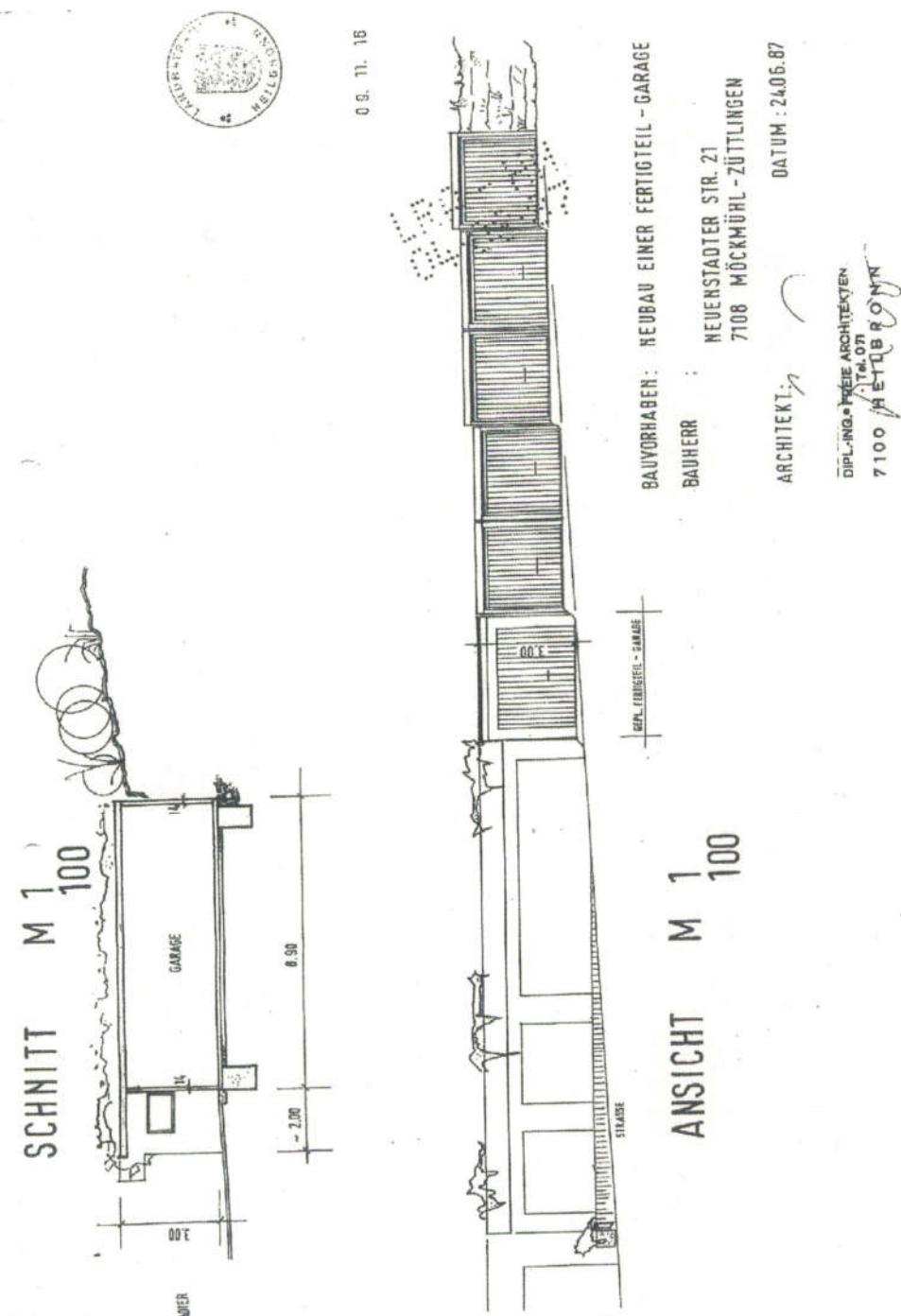
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 7 von 13



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 8 von 13



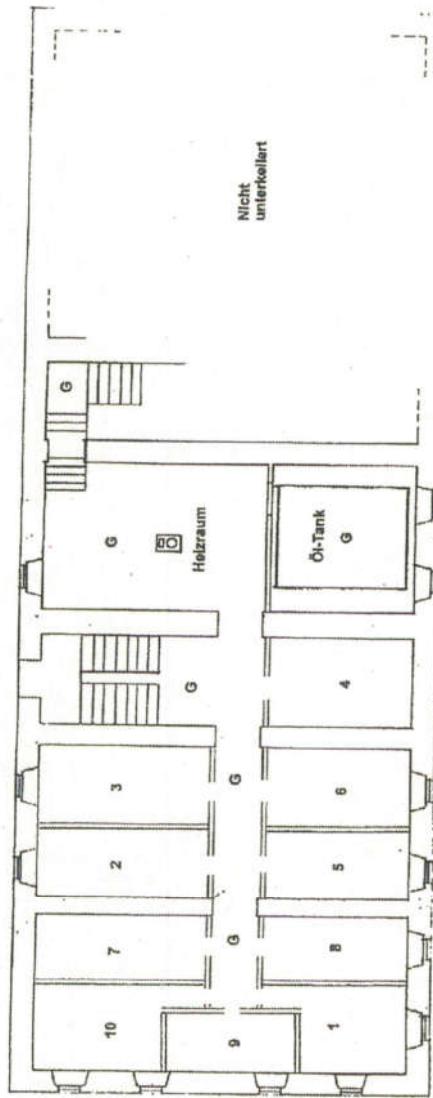
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 9 von 13

1:100



08.11.16:

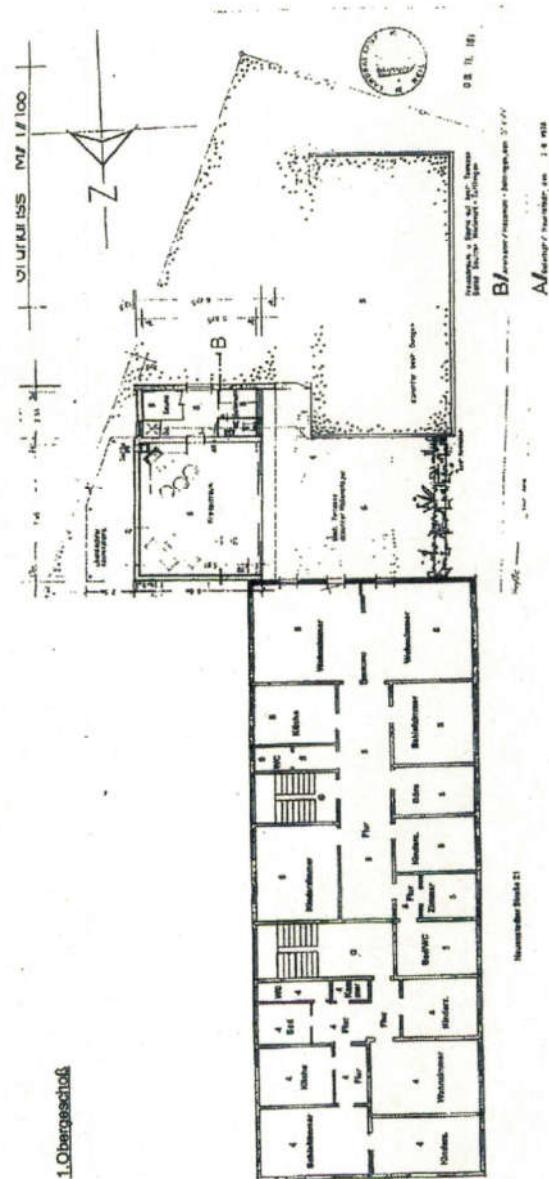


Neuenstädter Straße 21

Kellergeschoß

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 10 von 13



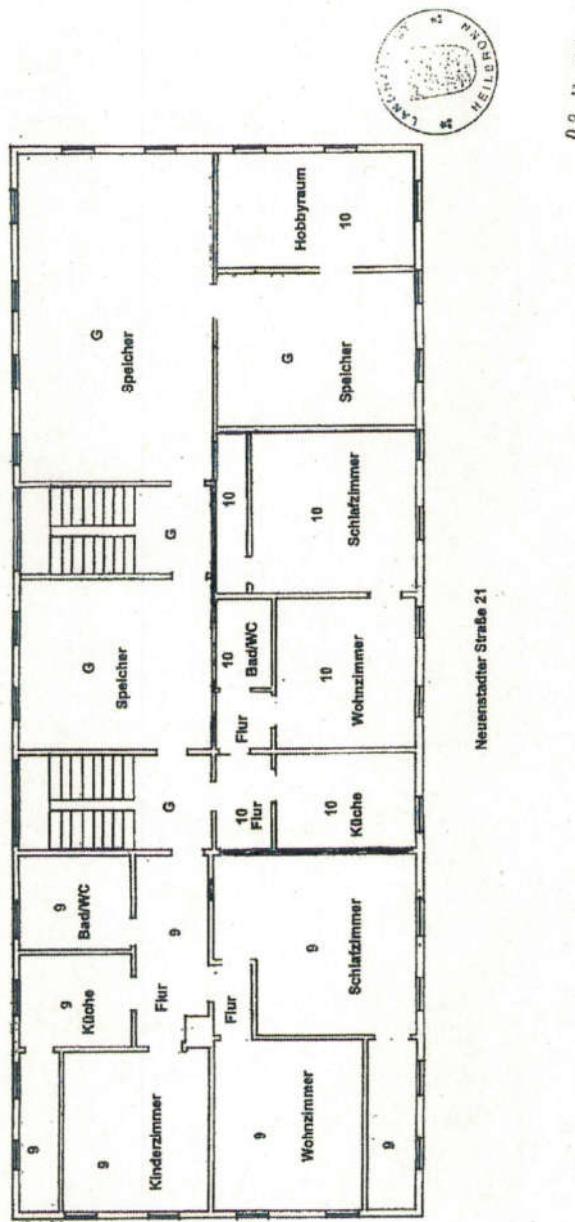
1. Obergeschoss

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 11 von 13

Dachgeschoß

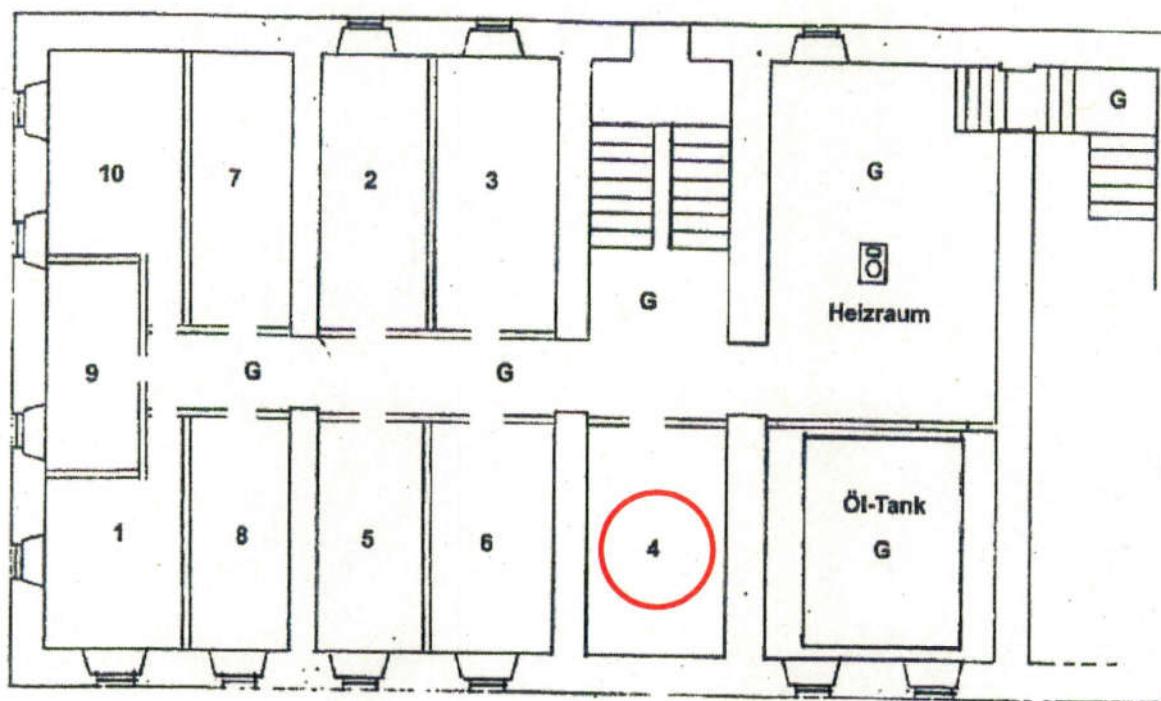
1.100



Dachgeschoß

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

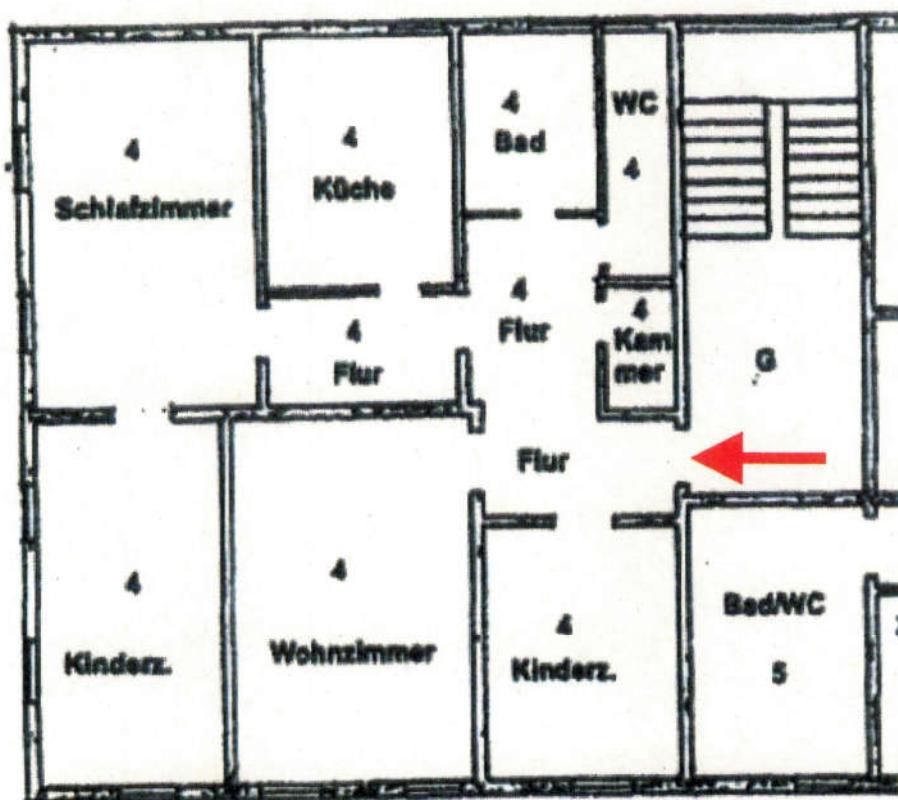
Seite 12 von 13



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

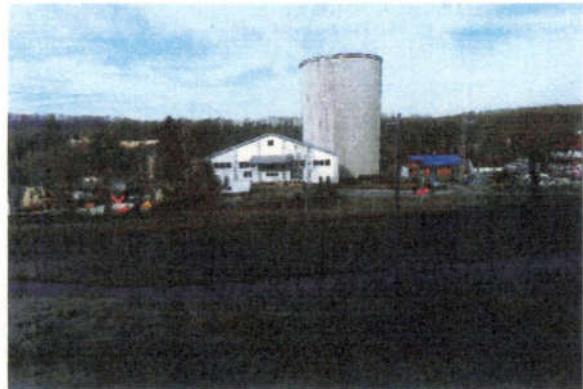


Bild 5: Blick auf gegenüberliegende Straßenseite (nach Westen)

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