

WERTGutachten Brunner | Kirchbrunnenstraße 3 | 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Az.: 1 K 23/23
Wilhelmstraße 2-6
74072 Heilbronn

Datum: 15.09.2023
Az.: 23-04/aghn-zv/1K23/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einem Doppelcarport bebaute Grundstück in 75050 Gemmingen, Flürleweg 13, sowie dem 6/18 Miteigentumsanteil an einer Zufahrtsfläche

	<p>Voll vermietetes Wohnhaus mit sechs Wohnungen in Allgemeinem Wohngebiet von Stebbach. Grundstück 601 m². Baujahr 1996. Freistehend, ein- und zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss mit ausgebauter Dachspitze. Wohnflächen ca. 45 bis 72 m² Wohnfl. (gesamt rd. 357 m²). Mittlerer Standard, gepflegt. Elektro-Nachtspeicherheizungen. Pkw-Doppelcarport und offene Stellplätze am Haus. Tatsächliche Jahres-Netto-Kaltmiete: rd. 44.340 €. Zubehör (nicht im Verkehrswert): 6x Einbauküche, Zeitwert insgesamt ca. 2.400 €.</p> <p>Verkehrswert zum Stichtag 02.08.2023 (nach 3% Risikoabschlag für drei nicht eingesehene Wohnungen) rd. 963.000 €</p>
	<p>6/18 Miteigentumsanteil an einer gemeinschaftlichen Zufahrtsfläche, befestigt mit Betonverbundsteinpflaster. Kein Zubehör.</p> <p>Verkehrswert zum Stichtag 02.08.2023 rd. 7.000 €</p>

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. 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
www.@wertgutachten-brunner.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Heilbronn
IBAN DE30620500000010146370
BIC HEISDE66XXX



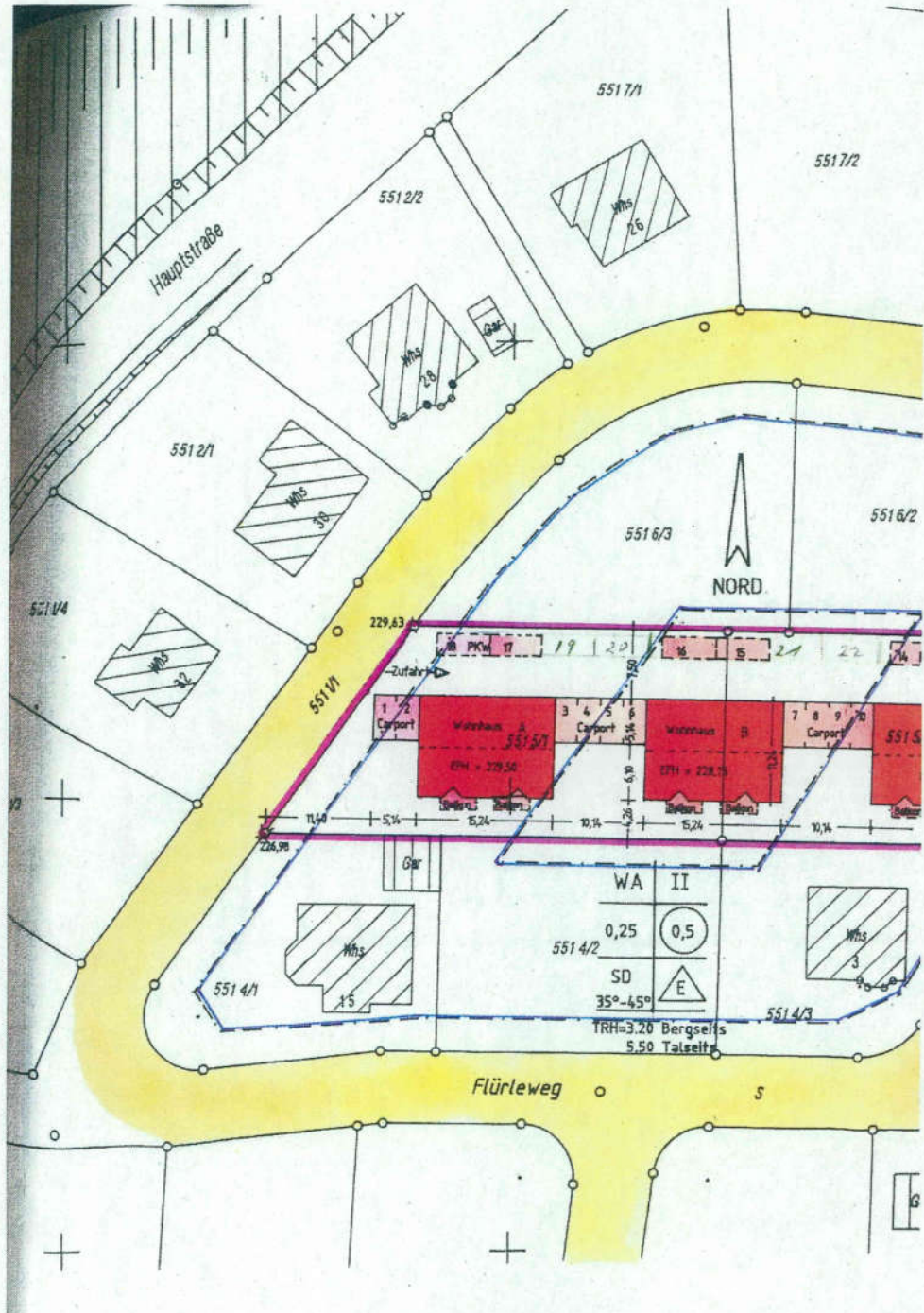
Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Finanzamt Heilbronn
USt-IdNr.: DE 227795505

Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

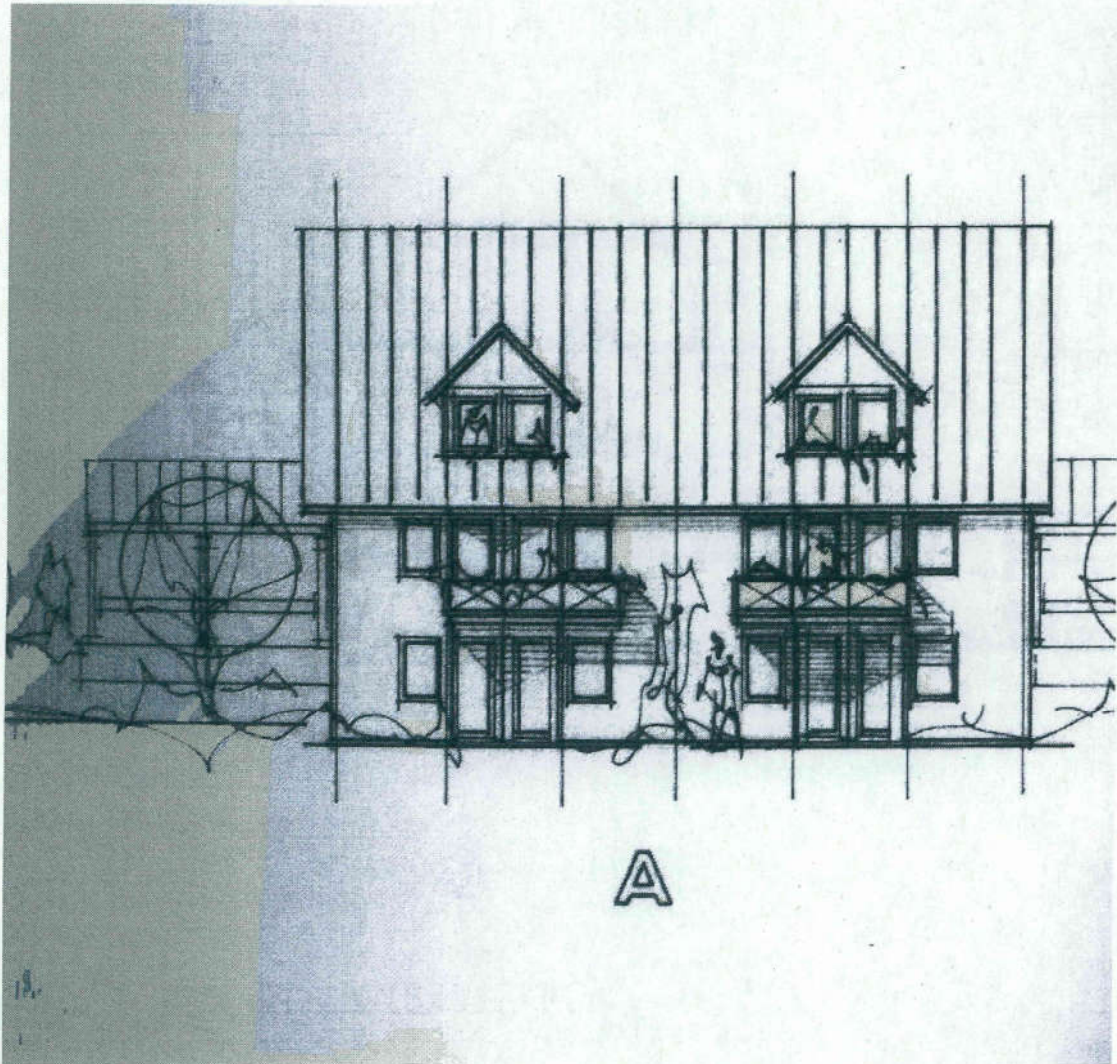
Seite 1 von 8



Quelle (ff.): Gemeindeverwaltung

Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

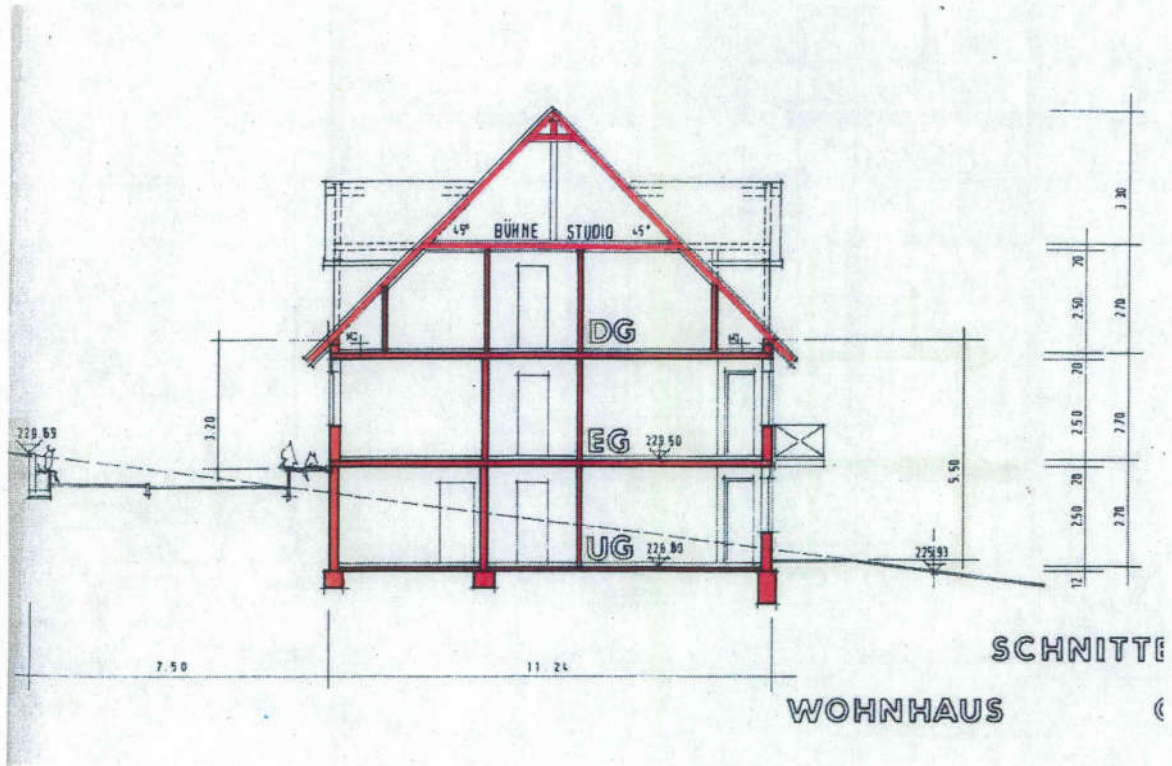
Seite 2 von 8



Ansicht Süden

Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

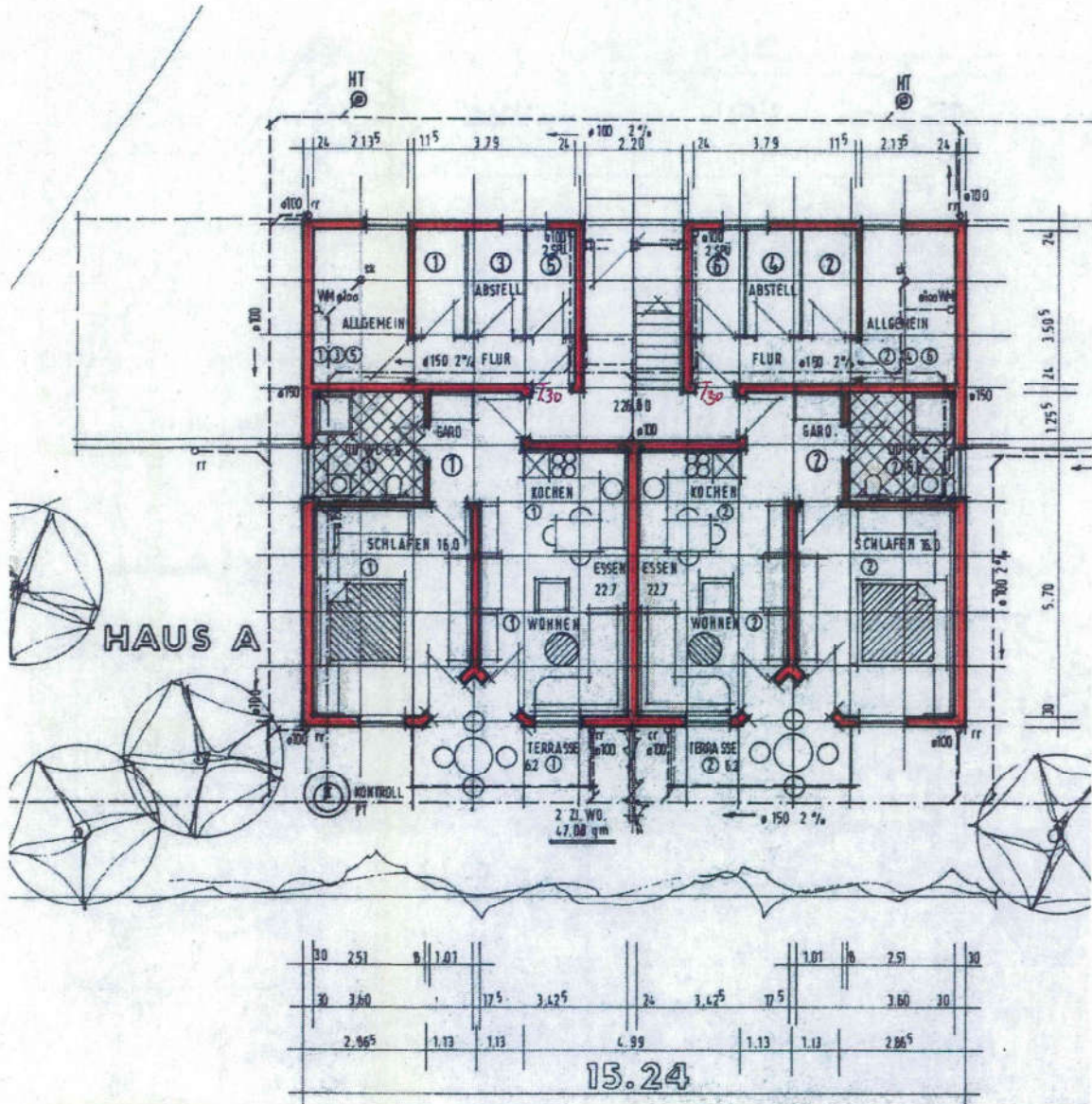
Seite 3 von 8



Schnitt

Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

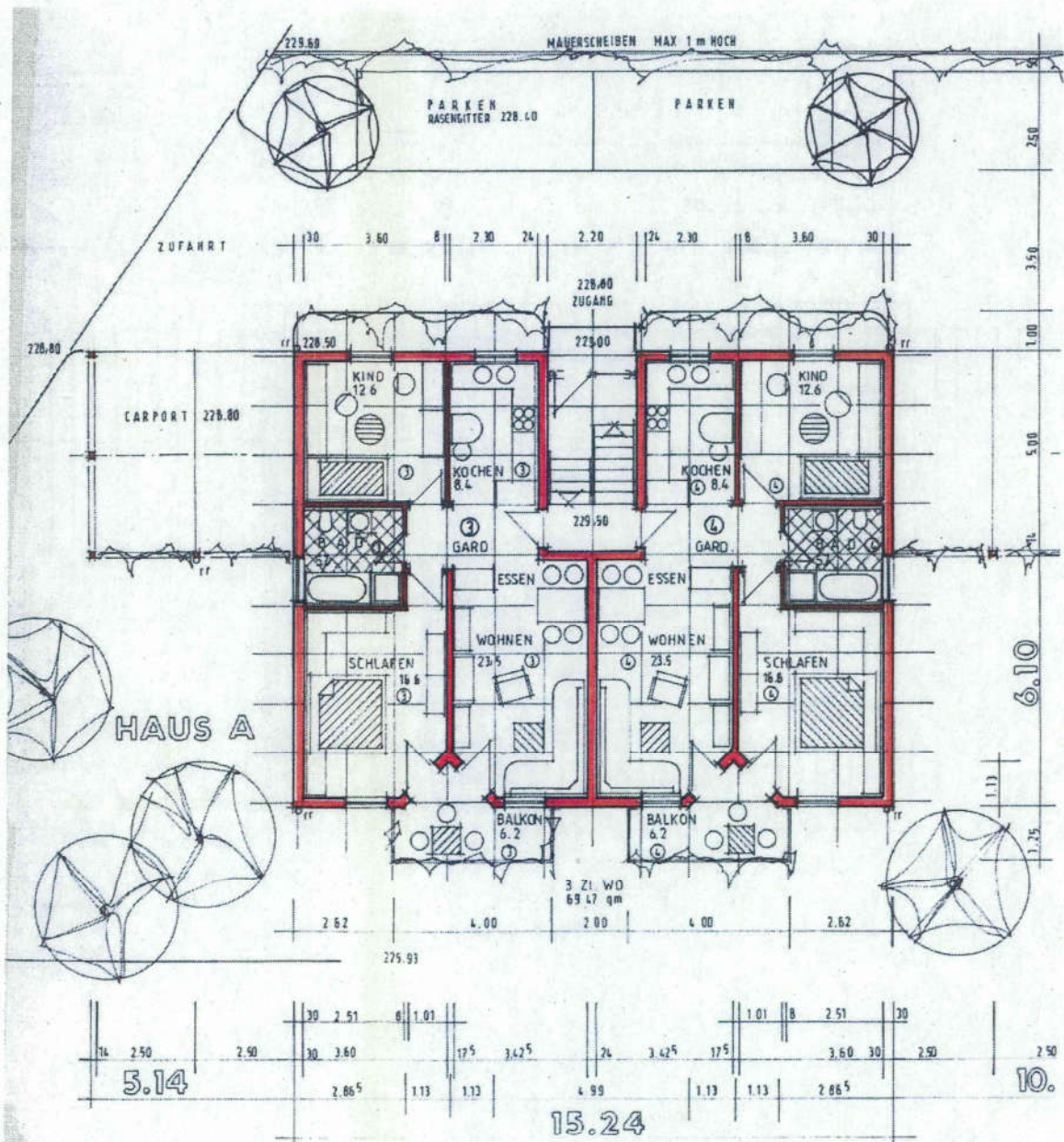
Seite 4 von 8



Untergeschoss

Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

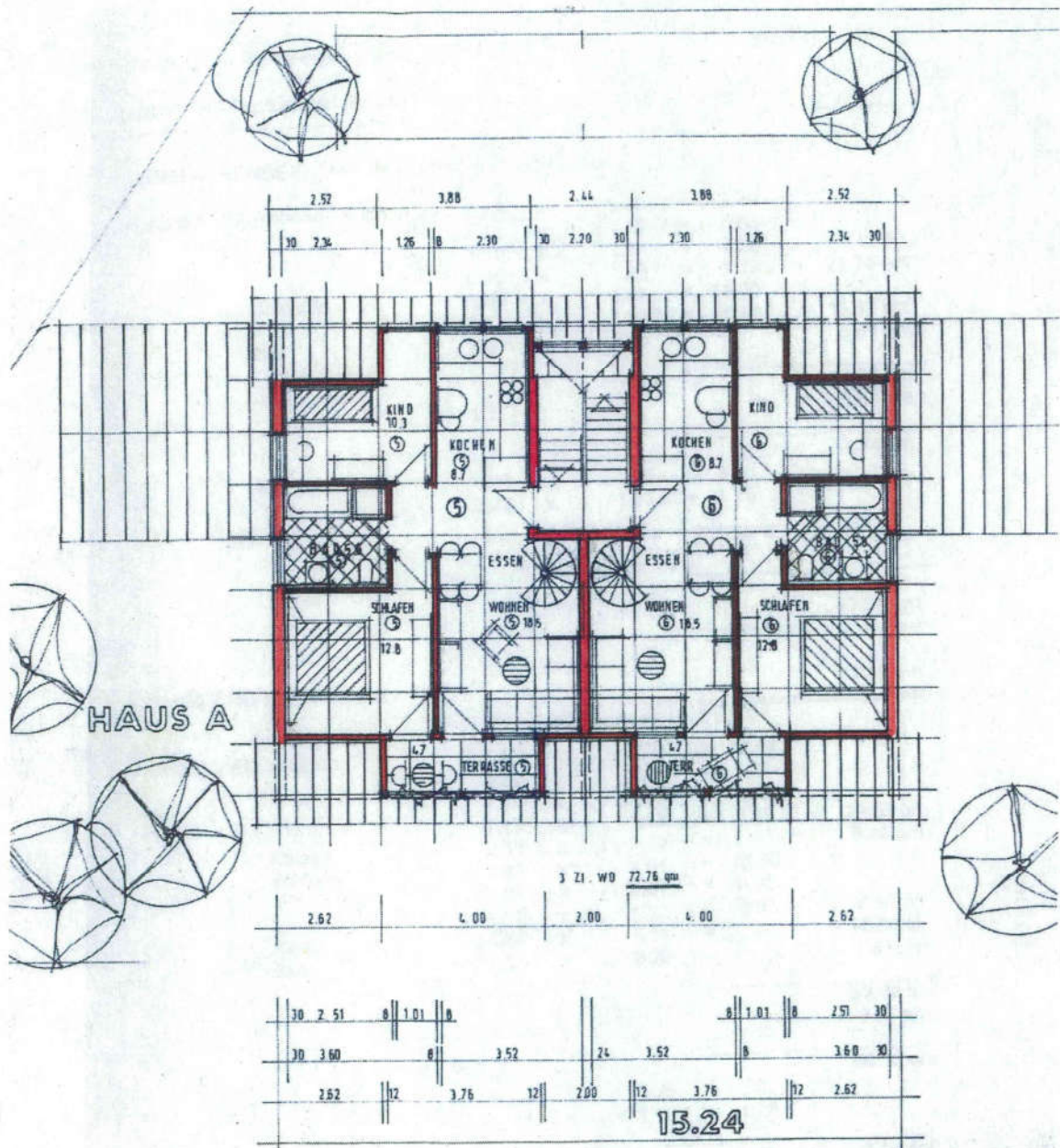
Seite 5 von 8



Erdgeschoss

Anlage 3: Auszug Planunterlagen, Flächen-/Raumberechnungen

Seite 6 von 8



Dachgeschoss

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Ansicht aus Südwesten

Bild 2: Blick auf gegenüberliegende Stra-
ßenseite



Bild 3: Blick in die Straße nach Südwesten

Bild 4: Gebäude aus Westen

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 5: Teilansicht aus Südwesten



Bild 6: Teilansicht aus Südwesten



Bild 7: Terrassen UG und Gartenbereich Südseite



Bild 8: Ansicht aus Nordwesten

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 9: Ansicht aus Nordwesten



Bild 10: Ansicht aus Nordwesten



Bild 11: Zugang Garage westlich des Gebäudes



Bild 12: Blick in Garage (gemeinschaftl. Abstellraum)

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 13: Blick über Zufahrt und Vorplatz aus Westen

Bild 14: Ansicht aus Nordosten



Bild 15: Carport östlich des Gebäudes

Bild 16: Teilansicht Frontseite (Norden)

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 17: Hauszugang Nordseite



Bild 18: Hauseingangsbereich



Bild 19: Geschosstreppe EG/UG

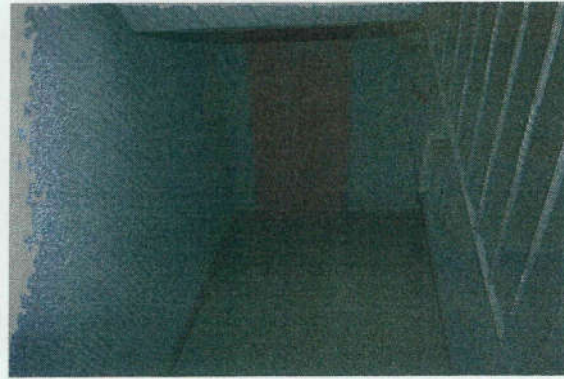


Bild 20: Treppenhausflur UG

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 29: Terrassenblick Wohnung 5 (DG rechts) nach Süden