

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
**2 K 49/23**  
Wilhelmstraße 2-6  
74072 Heilbronn

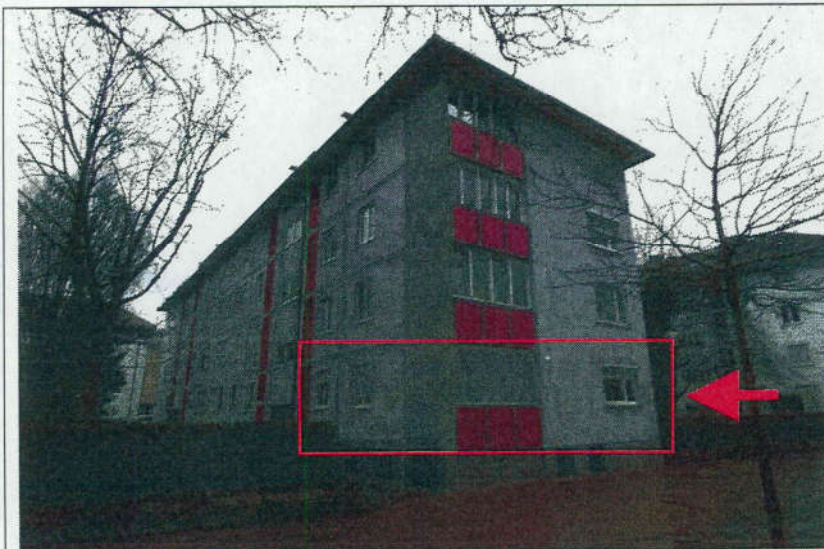
Datum: 20.04.2024  
Az.: 23-11/aghn-zv/2K49/23

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Heilbronn, Blatt 30751, eingetragenen **42/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74072 Heilbronn, Obere Neckarstraße 18, 20, Fischer-gasse, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Geb. 18 Obere Neckarstraße, EG rechts (ATP Nr. 21)**

Wertermittlungsstichtag: 01.02.2024



Ansicht Wohnhaus aus Südosten

Wohnung mit 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC und Loggia, Wohnfl. ca. 51,8 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen, Baujahr 1955. Gas-Zentralheizung aus 2003, Energieeffizienzklasse F. Unbefristet seit 12/2009 vermietet, Miete unterdurchschnittlich. Mittlere Ausstattung. Grundstück in Citylage Nähe Fußgängerzone, Gebäude angrenzend an Uferpromenade zum Neckar. Wohnlagenklasse nach Gutachterausschuss: 2,5 (gut bis mittel).

**Verkehrswert rd. 166.000 €**

Zubehör (außerhalb des Verkehrswerts):  
1x Einbauküche, ohne Zeitwert, Mietereigentum wird behauptet.

#### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 82 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

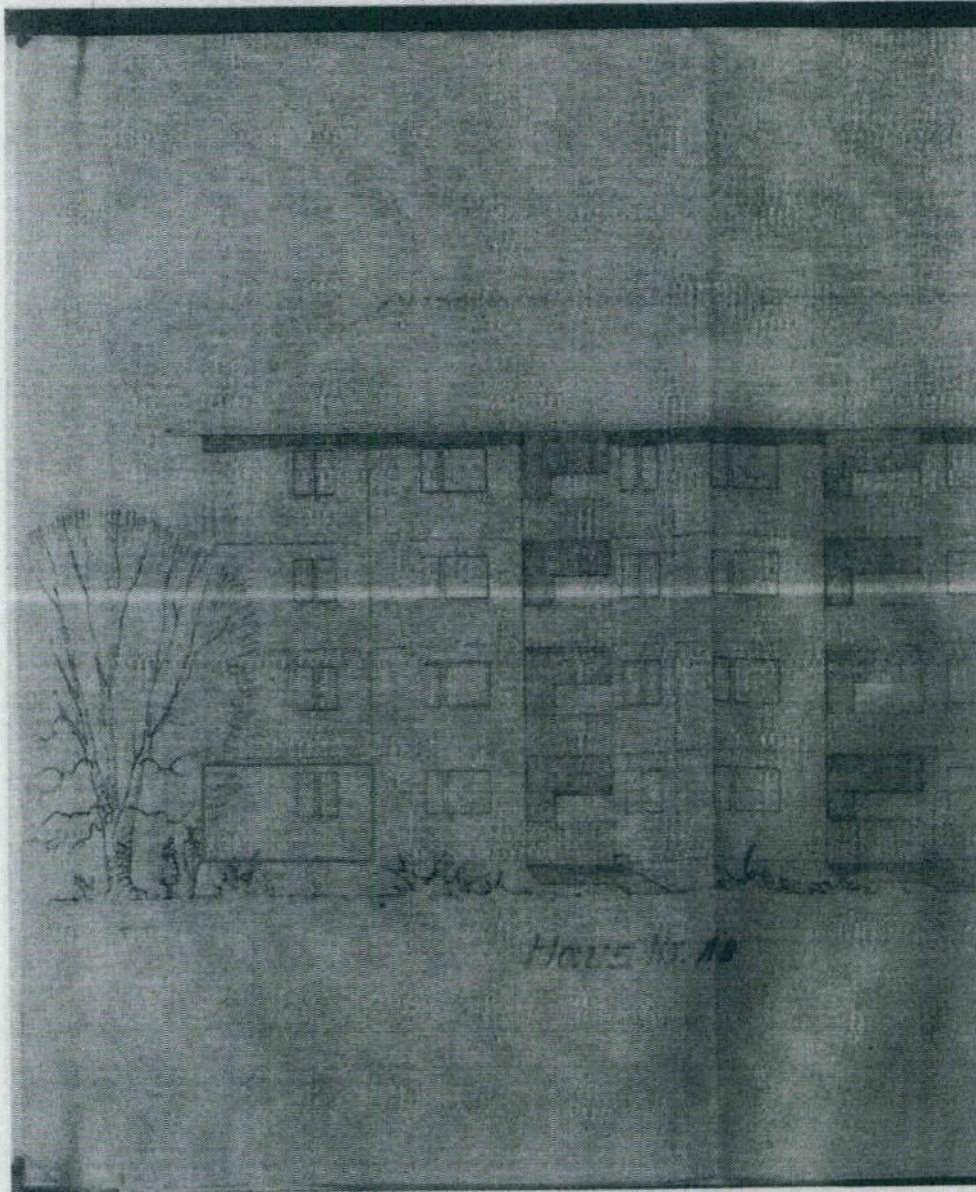
### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 10 von 12



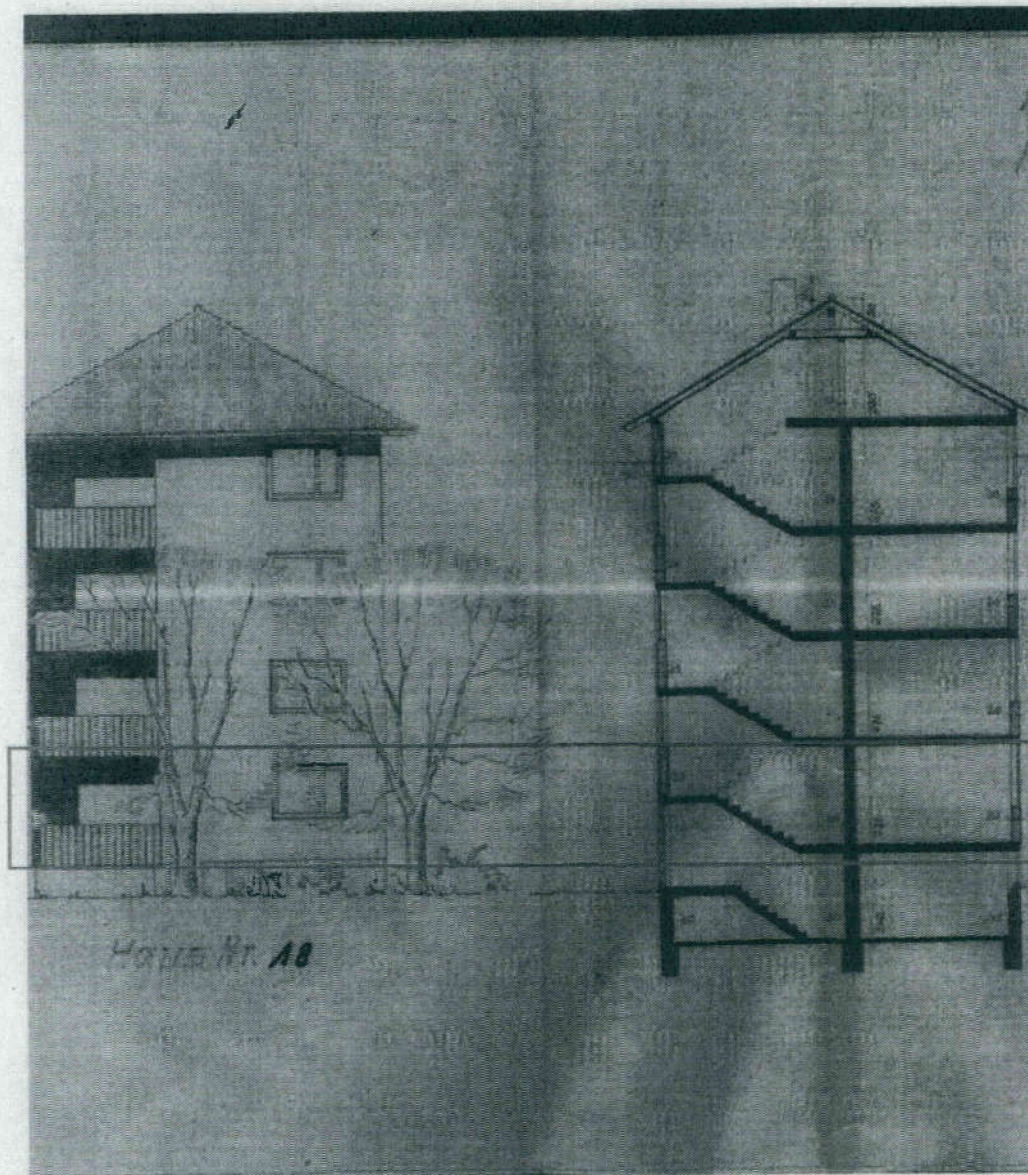
### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 11 von 12



### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 12 von 12



**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 7

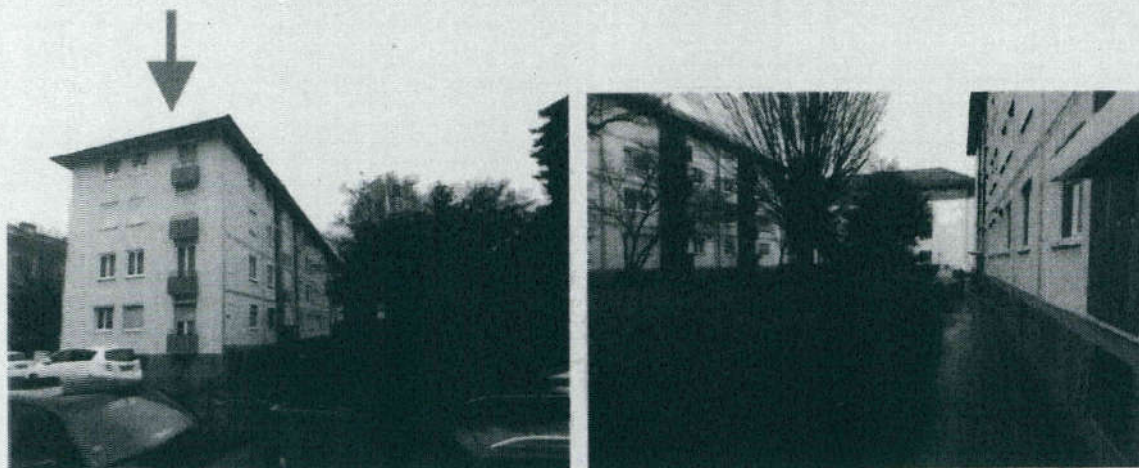


Bild 1: Ansicht Gebäude Nr. 18 + 20 aus Osten (Fischergasse)

Bild 2: Blick vom Hauseingangsbereich Nr. 18 nach Osten

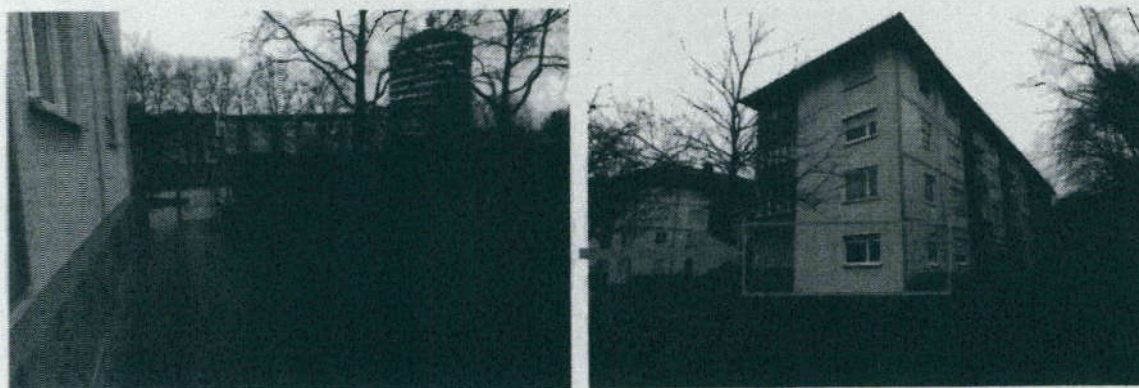


Bild 3: Blick vom Hauseingangsbereich Nr. 18 nach Westen

Bild 4: Ansicht Gebäude aus Westen (von Uferpromenade); Kennzeichnung der Lage der Wohnung (Pfeil ff.)

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 7

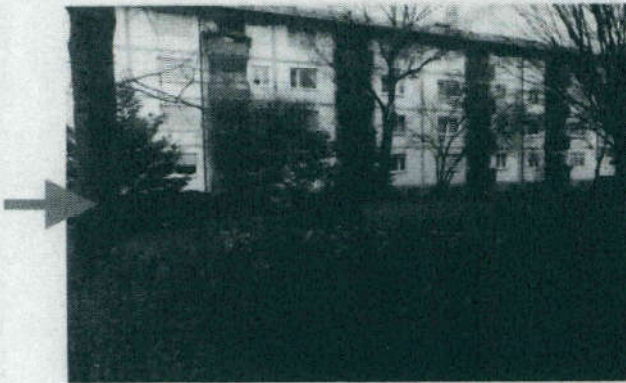


Bild 5: Ansicht Gebäude aus Süden



Bild 6: Ansicht Gebäude aus Westen

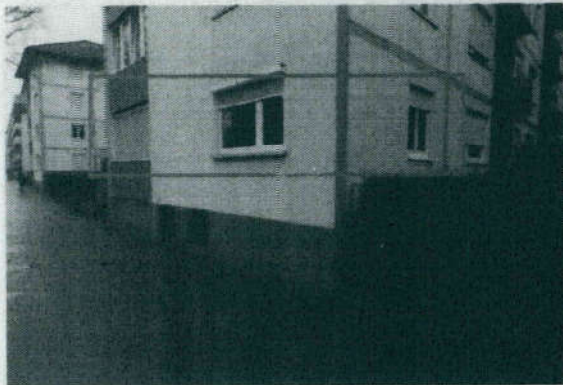


Bild 7: Teilansicht Gebäude aus Südwesten

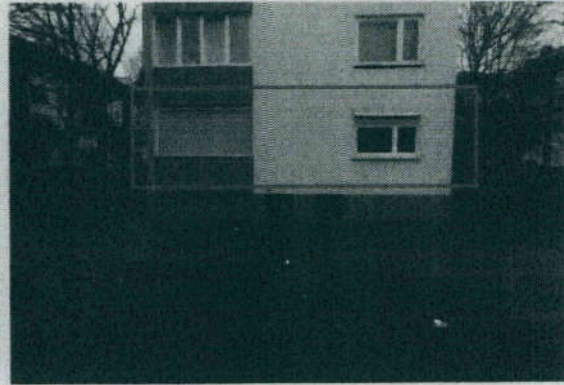


Bild 8: Teilansicht: Gebäude aus Westen

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 7

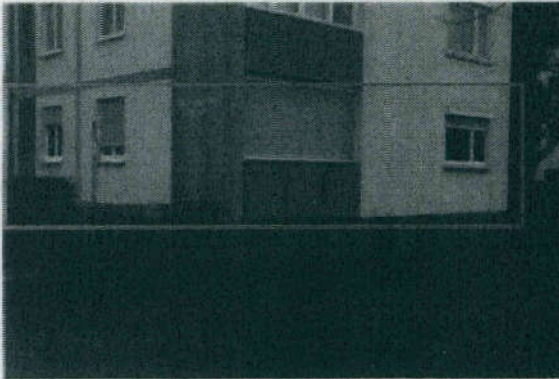


Bild 9: Teilansicht Gebäude aus Nordwesten

Bild 10: Ansicht Gebäude aus Nordwesten



Bild 11: Teilansicht Gebäude aus Norden

Bild 12: Hauseingang Nr. 18

## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 13: Treppenhaus EG-Ebene



Bild 14: Treppenhausfenster

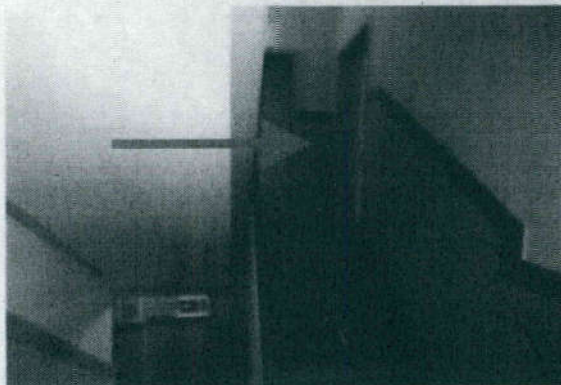


Bild 15: Treppenhaus EG-Ebene

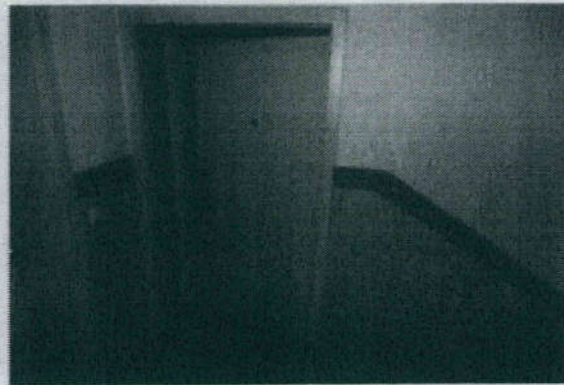


Bild 16: Eingang Wohnung Nr. 21