

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn  
 Vollstreckungsgericht  
**Az.: 3 K 104/23**  
 Knorrstraße 1  
 74074 Heilbronn

Datum: 02.08.2024  
 Az.: 24-01/aghn-zv/3K104/23

## GUTACHTEN

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

- a) **74,620/2.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss des Altbaus samt Abstellraum im Untergeschoss, Aufteilungsplan Nr. A 5**
- b) **1/2.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Untergeschoss, Aufteilungsplan Nr. TGA 5**

an dem mit einer Mehrfamilienhausanlage bebauten Grundstück in  
**74246 Eberstadt, Hauptstraße 54, 54/1, 54/2**

**Achtung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.** Die Bewertung erfolgt anhand der vorliegenden Unterlagen und des äußeren Anscheins. Hierfür ist im ausgewiesenen Verkehrswert für das Wohnungseigentum bereits ein Risikoabschlag von -10% berücksichtigt.

	
<p>a) Wohnanlage mit zwei Einzelgebäuden (24 Einheiten), davon 9 Einheiten in 1996/97 saniertem Altbau. Öl-Zentralheizung. Vermietete Wohnung im Altbau 1. OG, Wohnfl. ca. 48,19. 2 Zimmer, Küche, Dusche/WC, Mittlere Ausstattung unterstellt. Hinweise auf Schimmelproblematik.</p>	<p>b) Vermieteter Pkw-Tiefgaragenstellplatz, normaler Zustand und Standardmaß unterstellt.</p>
<p><b>Verkehrswert rd. 100.000 €</b>        Zubehör: Unbekannt.</p>	<p><b>Verkehrswert rd. 11.000 €</b>        Zubehör: Unbekannt.</p>

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 65 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

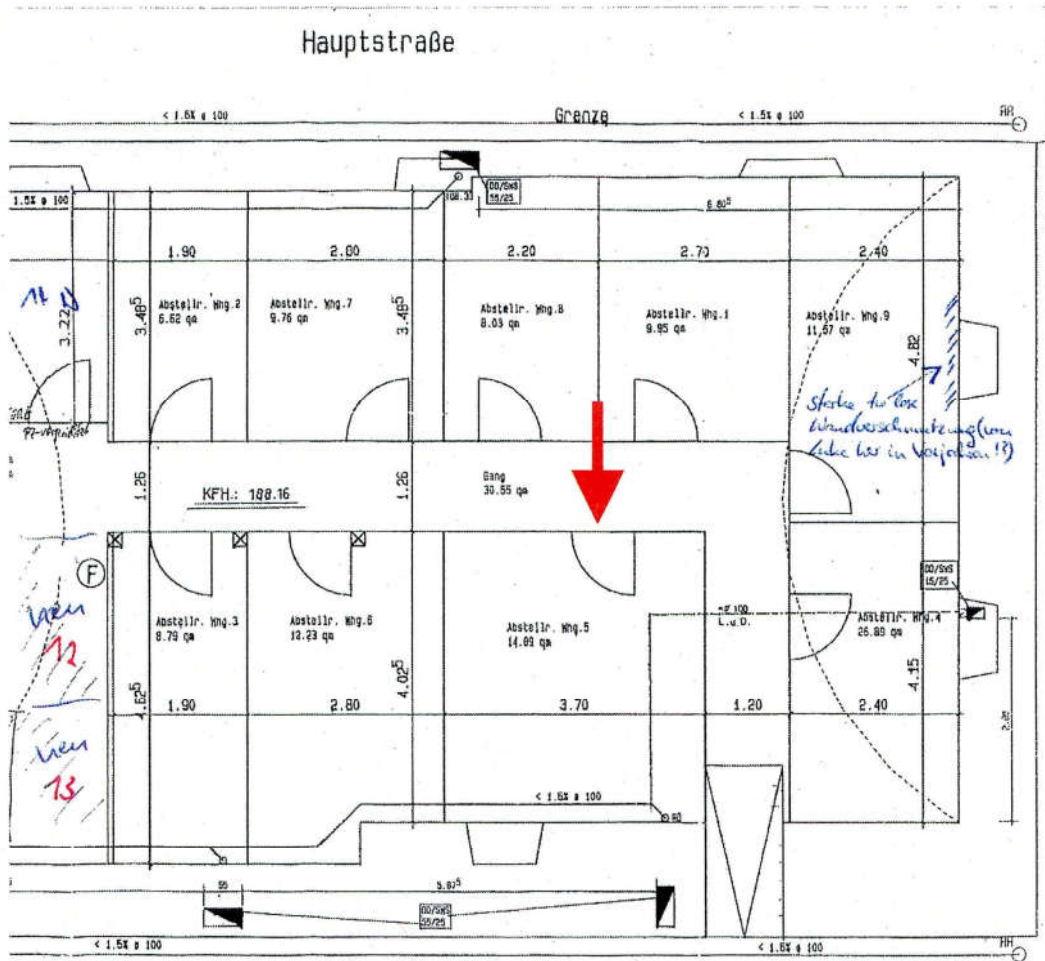
**Bankverbindung**  
 Kreissparkasse Heilbronn  
 IBAN DE30620500000010146370  
 BIC HEISDE66XXX



**Geprüfte Fachkompetenz**  
 Geprüfter Sachverständiger  
 GIS Sprengnetter Akademie  
  
**Gesicherte Marktkompetenz**  
 Mitglied Expertengremium  
 Region Heilbronn

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 4 von 9

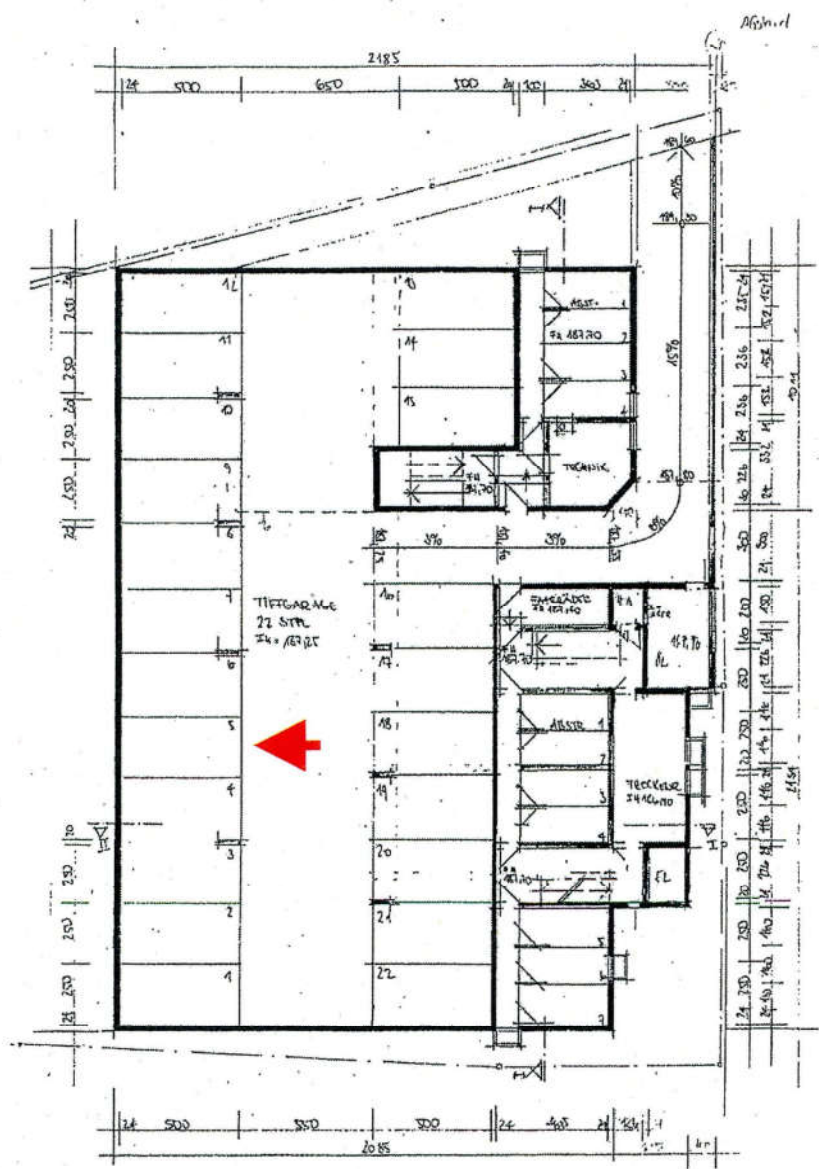


Altbau UG

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 5 von 9

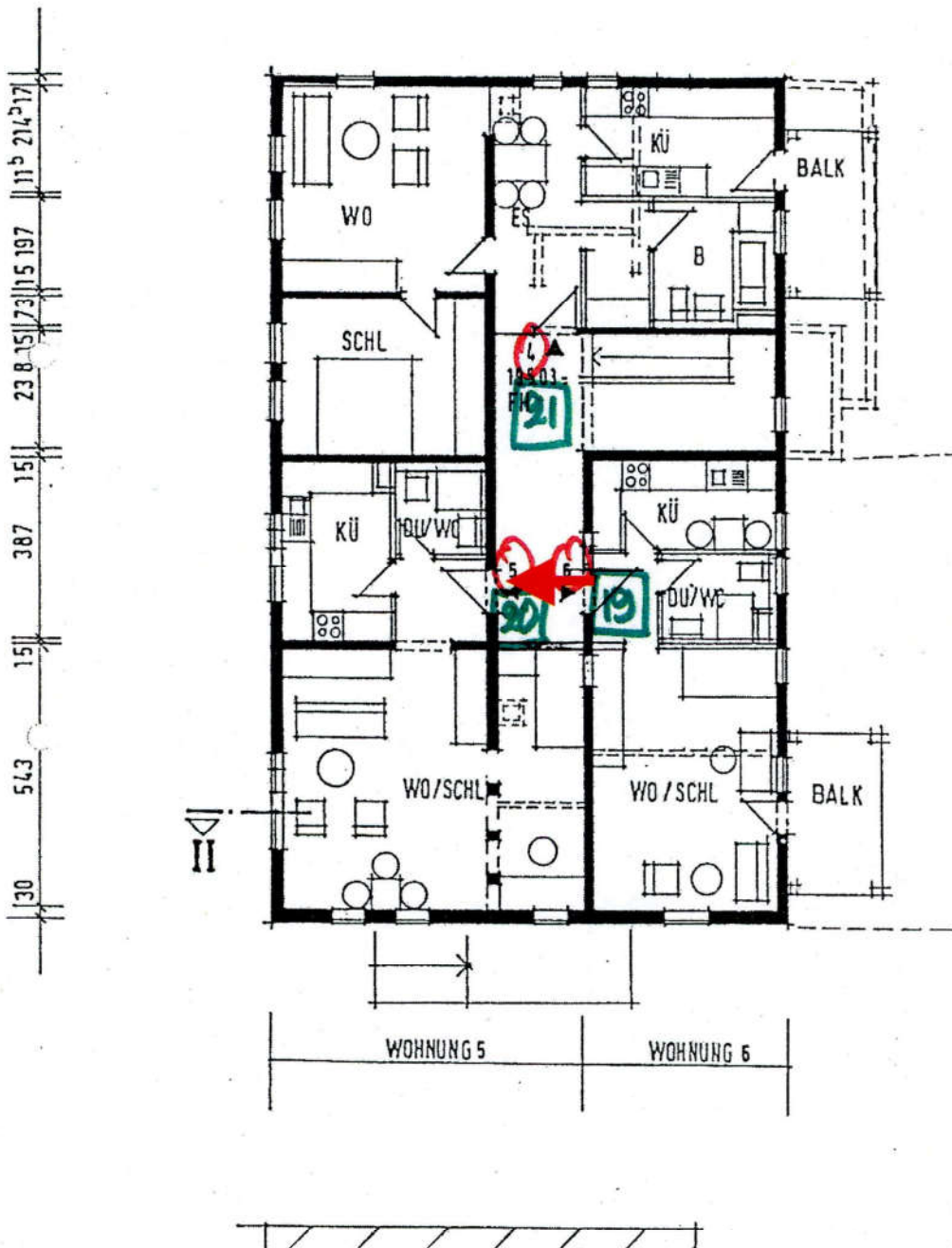
#### UNTERGESCHOSS NEUBAU HAUPTSTR. 54



Tiefgarage und Neubau UG

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

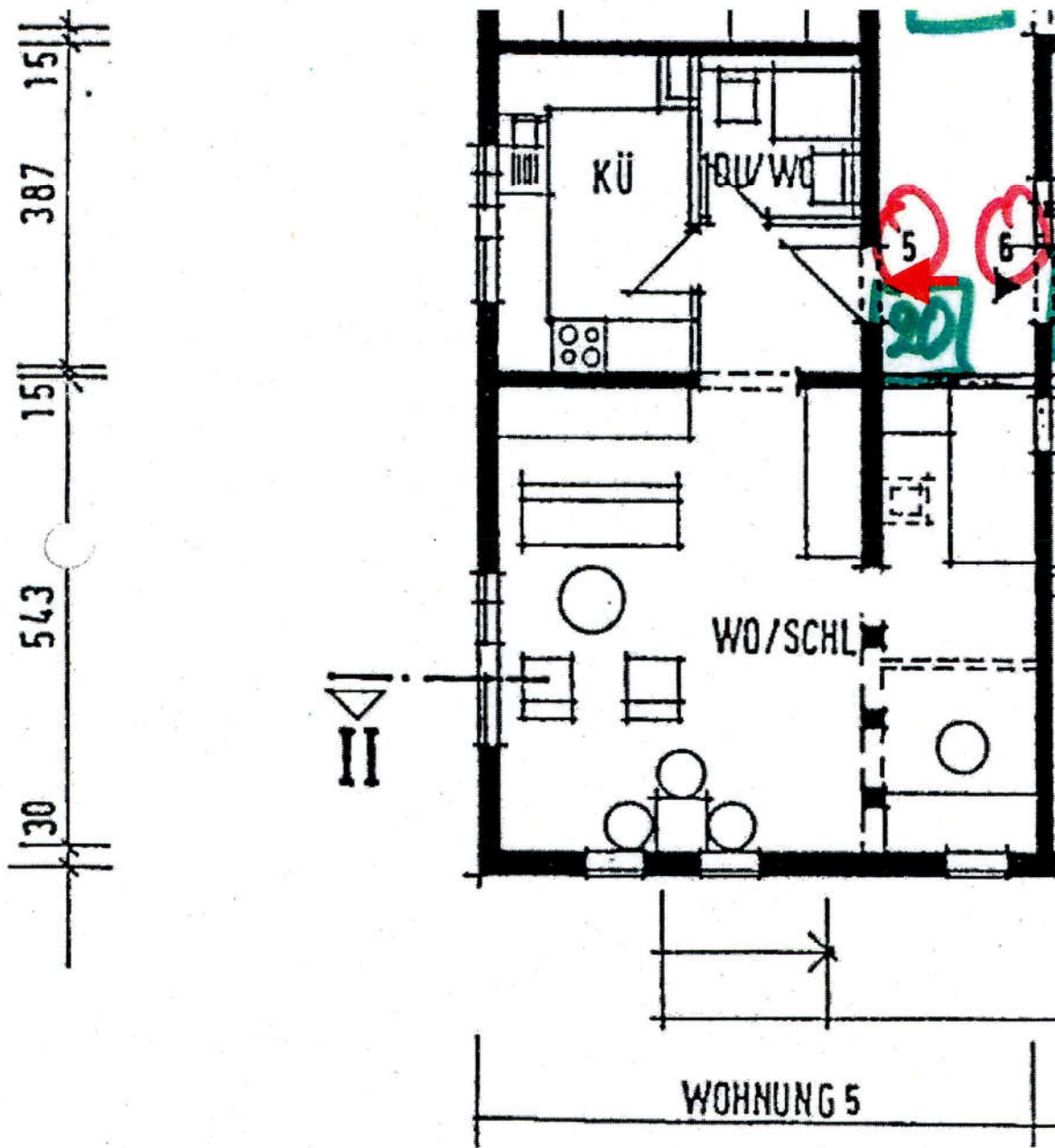
Seite 6 von 9



Altbau 1. OG

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 7 von 9



Grundriss Wohnung Nr. A 5

## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6

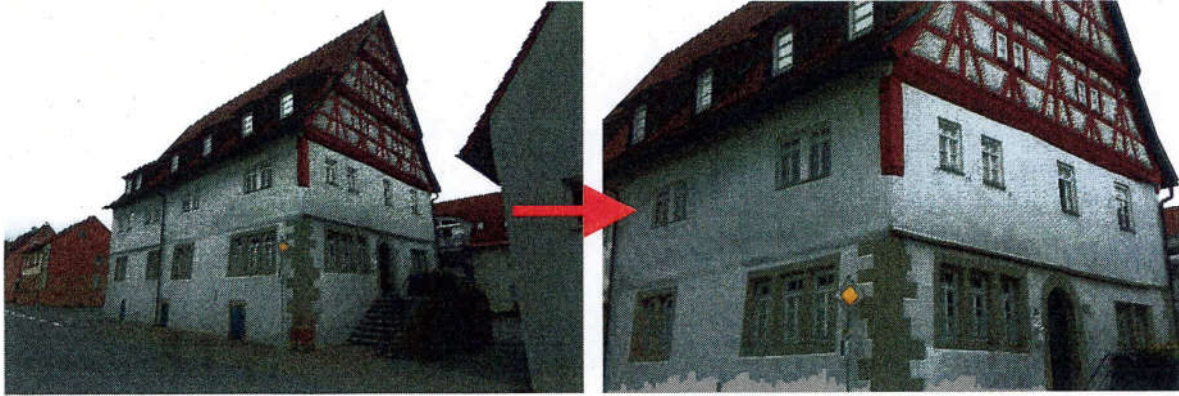


Bild 1: Ansicht aus Südwesten (Hauptstraße)

Bild 2: Wohnung Nr. A 5 im 1. OG (Pfeil)



Bild 3: Blick in die Straße nach Süden

Bild 4: Blick in die Straße nach Norden

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 5: Ansicht aus Westen (Hauptstraße)



Bild 6: Ansicht aus Nordwesten (Hauptstraße/Neuenstädter Straße)



Bild 7: Ansicht aus Norden (Neuenstädter Straße)



Bild 8: Ansicht aus Norden (Neuenstädter Straße), links Neubau (Gebäude 54/1 und /2)

## Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 9: Ansicht aus Nordosten



Bild 10: Innenhof, links Neubau



Bild 11: Ansicht aus Südosten



Bild 12: Ansicht aus Osten (Hofseite)



## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 13: Hauseingangsbereich



Bild 14: Hauseingangsbereich



Bild 15: Hauseingangsbereich



Bild 16: Innenansichten EG-Ebene

### Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 21: Eingang Wohnung Nr. A 5



Bild 22: Tiefgaragenrampe, Zufahrt über Neuenstädter Straße



Bild 23: Tiefgaragenrampe



Stellplatz Nr. A 5

Bild 24: Blick durch Tor in die Tiefgarage