

WERTGutachten Brunner | Kirchbrunnenstraße 3 | 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
3 K 112/22  
Wilhelmstraße 2-6  
74072 Heilbronn

Datum: 30.06.2023  
Az.: 22-12/aghn-zv/3K112/22

## GUTACHTEN

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

- a) 3/1.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem **Sondereigentum an den beiden Garagen im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**
- b) 39/1.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem **Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken geeigneten Gewerberäumen (Laden mit Sozial- und Nebenräume) im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.2 bezeichnet**
- c) 38/1.000 Miteigentumsanteils, verbunden mit dem **Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken geeigneten Räumen und dem Abstellraum jeweils im Untergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.3 bezeichnet**

an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in  
**74172 Neckarsulm, Heilbronner Straße 16, 18**

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

		
a) 2 Pkw-Garagen im Untergeschoss; Nutzung und Vermietung unklar, Zubehör nicht festgestellt	b) Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, ca. 85 m <sup>2</sup> Nutzfl., Nutzung und Vermietung unklar, offensichtlich leerstehend. Zubehör nicht festgestellt	c) Räume und Abstellraum im Untergeschoss, ca. 76 m <sup>2</sup> Nutzfl. offensichtlich als Wohnraum vermietet, Zubehör nicht festgestellt
<b>Verkehrswert rd. 26.000 €</b>	<b>Verkehrswert rd. 177.000 €</b>	<b>Verkehrswert rd. 65.000 €</b>

### Ausfertigung Nr. 5

Dieses Gutachten besteht aus 74 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in sechs 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 DE3062050000010146370  
BIC HEISDE66XXX



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

Finanzamt Heilbronn  
USt-IdNr.: DE 227795505

### Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

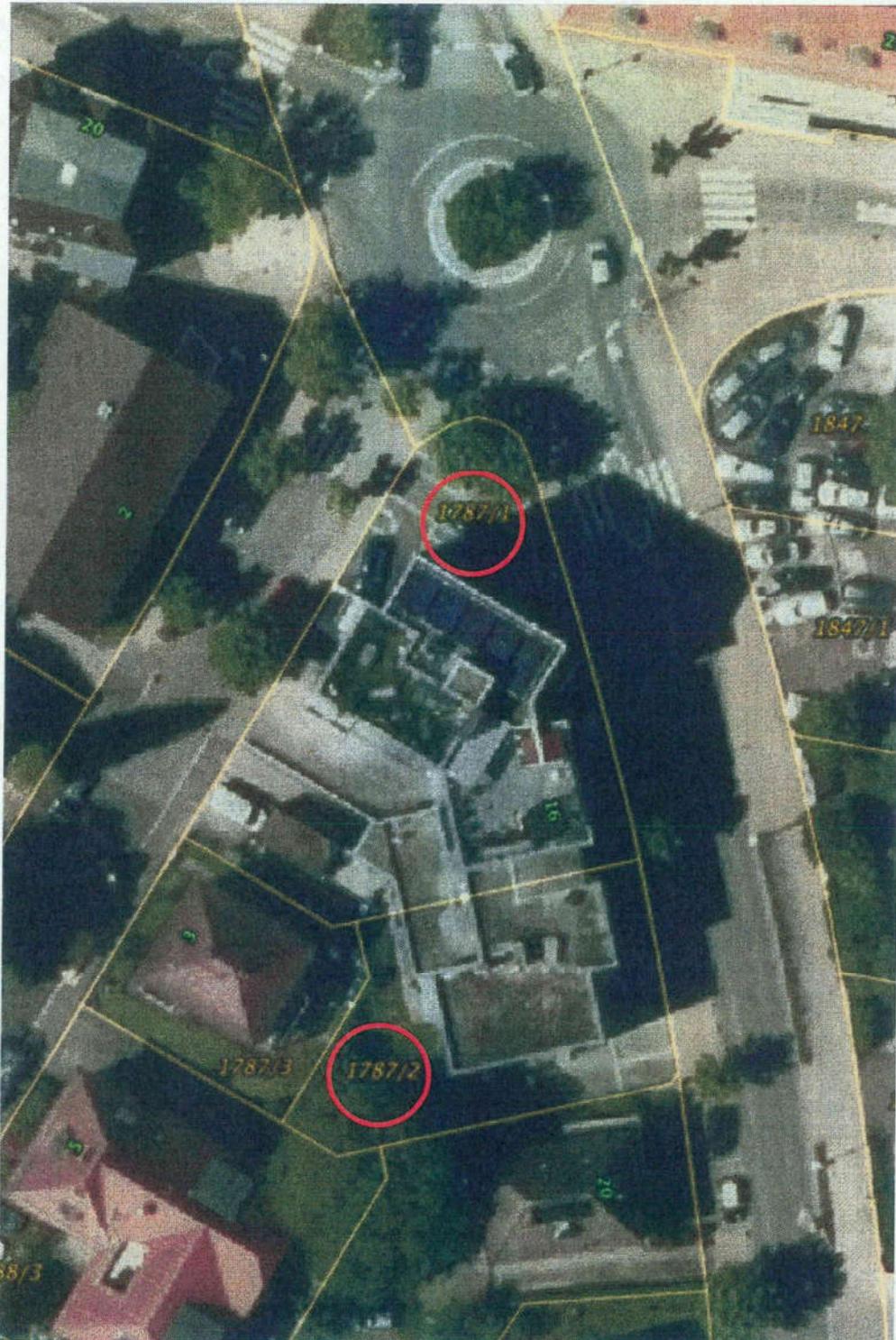
Seite 4 von 5



Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Ergänzungen

### Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 5 von 5



## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Teileinheit Nr. 1.2

Bild 1: Ansicht aus Südosten

Bild 2: Ansicht aus Osten



Bild 3: Teileinheit Nr. 1.2 im Erdgeschoss

Bild 4: Teileinheit Nr. 1.2 im Erdgeschoss

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: Ansicht aus Osten



Bild 6: Ansicht aus Nordosten



Bild 7: Ansicht aus Norden



Teileinheit Nr. 1

Teileinheit Nr. 1.3

Bild 8: Ansicht aus Westen (Rückseite / Goethestraße)

## Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4

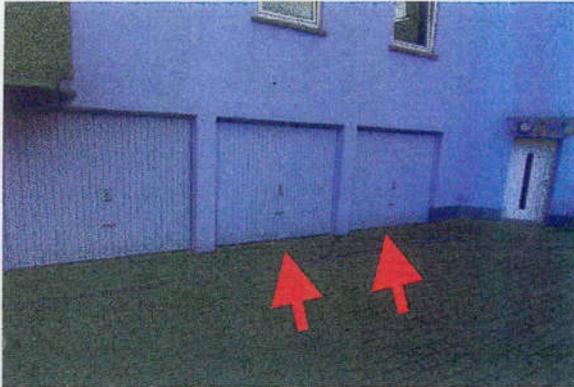


Bild 9: Teileinheit Nr. 1 (2 Garagen) im Untergeschoss (Pfeile)

Bild 10: Teileinheit Nr. 1.3 im Untergeschoss (Pfeil)

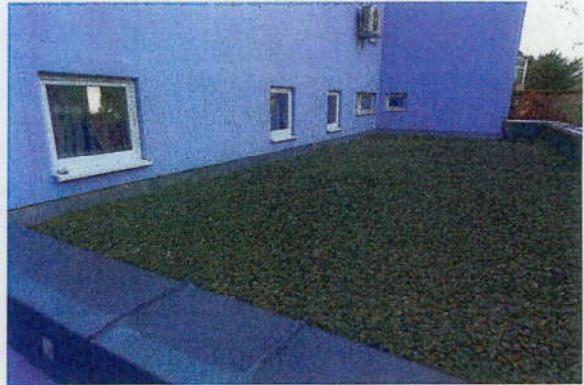


Bild 11: Teileinheit Nr. 1.3 im Untergeschoss

Bild 12: Teileinheit Nr. 1.3 im Untergeschoss

## Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 13: Teileinheit Nr. 1.3 im Untergeschoss mit zugehörigem Abstellraum (Pfeil)