

WERT Gutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 11.04.2025
Az.: 24-10/aghv-zv/3K112/24

GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Neckarsulm, Blatt 52141 eingetragenen **339/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74172 Neckarsulm, Neuenstädter Straße 53, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit Terrasse, Fitnessraum mit Sauna im UG, Abstellraum im UG, ATP-Nr. 1,4,5 sowie dem Sondernutzungsrecht an der Doppelgarage im Freien und an einer Gartenfläche**

Gerichts-Az. 3 K 112/24

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
23.01.2025

Verkehrs-/Marktwert

rd. 356.000 €

rd. 3.764 €/m² Wohnfl.

**nach Risikoabschlag 10% wegen nicht
zugelassener Innenbesichtigung**



Ansicht aus Osten

Zusammenfassung

Vermutlich vermiete Wohnung im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses Baujahr ca. 1930. Nach Grundrissplan 4 Zimmer mit offener Küche, Flur, Bad/WC, Gäste-WC, Terrasse, ca. 95 m² Wohnfl. 2 zugehörige Räume im UG. Mitterer Standard unterstellt. Sondernutzungsrecht an großem Garten und Doppelgarage mit Überlänge. Gebäude offensichtlich in letzten Jahren modernisiert (u.a. Wärmedämmverbundsystem, Fenster, Haustür). Wesentliche Schäden/Mängel nicht erkennbar. Insgesamt gepflegt. Mittlere Wohnlage in Zentrumsnähe, Grundstück ca. 830 m².

Etwaiges Zubehör konnte mangels Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Digitale Kopie-Ausfertigung (PDF-Format)

Dieses Gutachten besteht aus 81 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Papier-Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Anschrift
WERT Gutachten Brunner
Kirchbrunnenstraße 3
74072 Heilbronn

Finanzamt Heilbronn
USt-IdNr.: DE 227795505

Kontakt
T (07131) 405 85 27
F (07131) 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.wertgutachten-brunner.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Heilbronn
IBAN DE30820500000010146370
BIC HEISDE33XXX

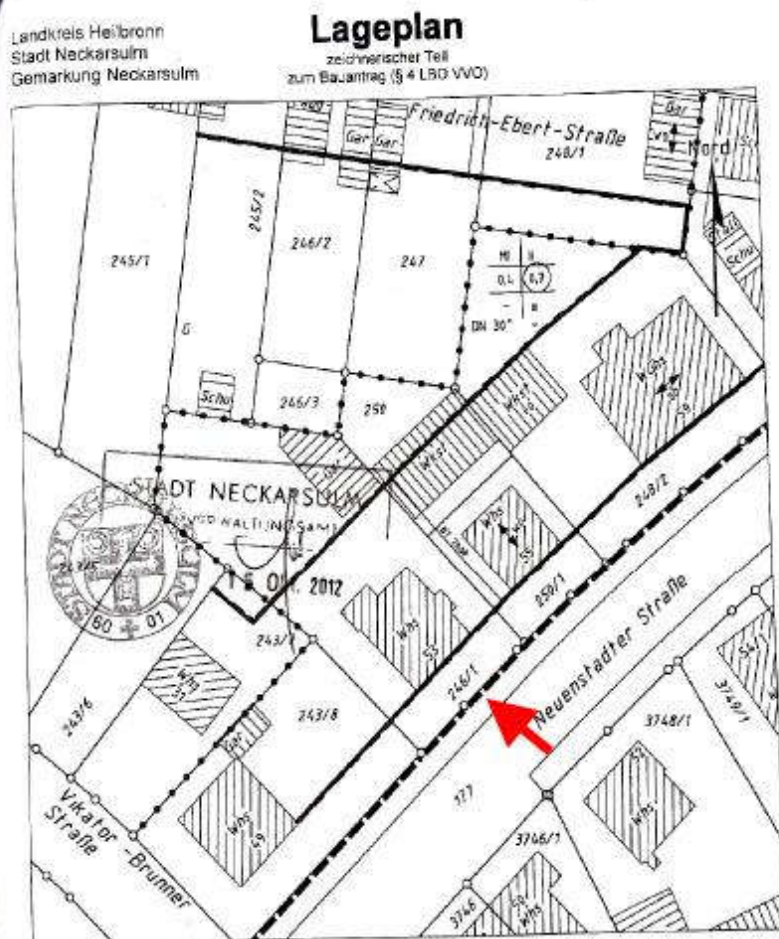


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprungnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 8 von 19



Einzeichnungen nach
§ 4 LBO VVO

Maßstab 1:500

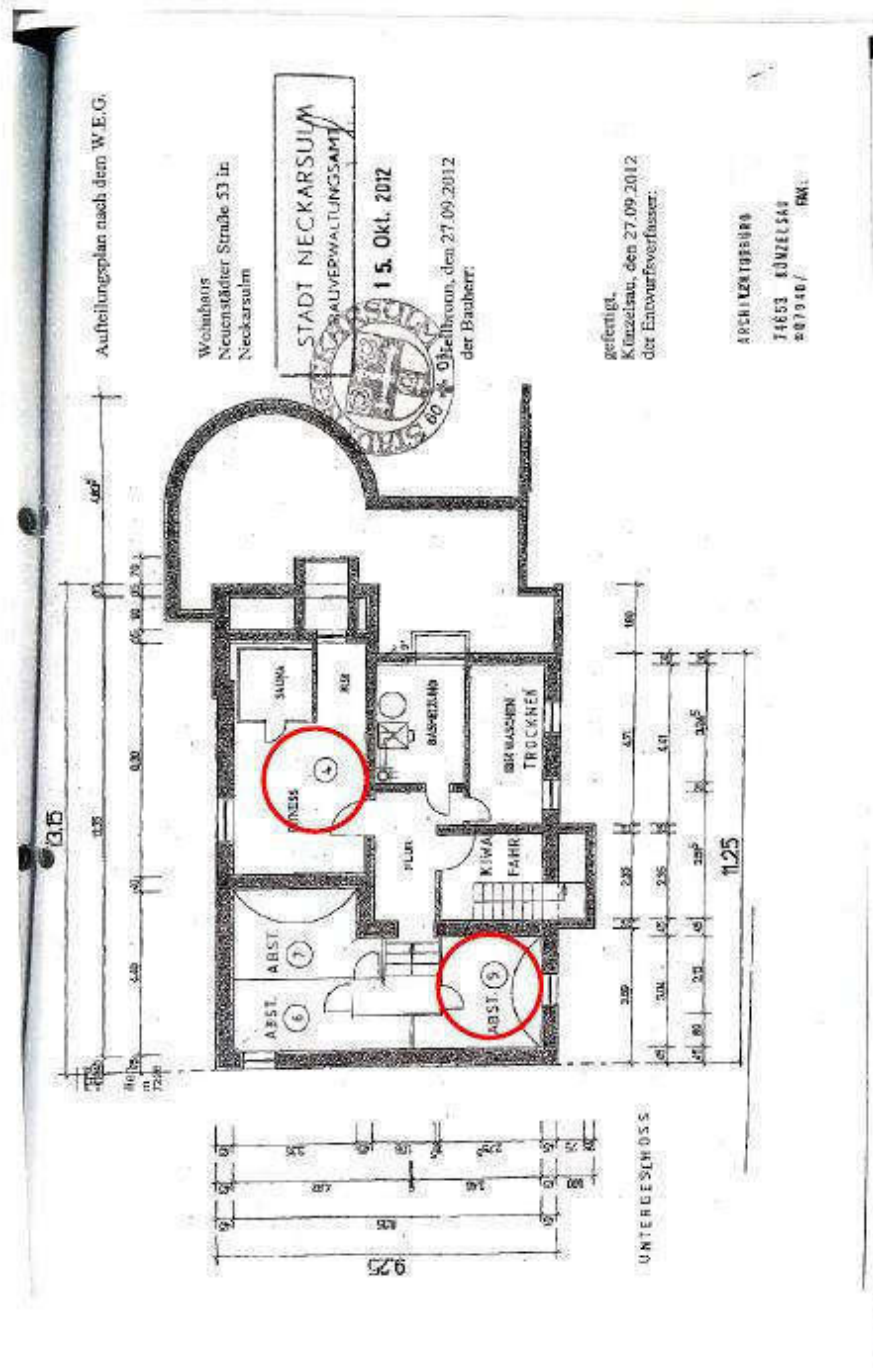
Heilbronn, den 28. September 2012.
Der Sachverständige

Vermessungsbüro SEITZ

Gallertstraße 77	Hauptstraße 10
74214 Heilbronn	74219 Möckmühl
Tel. 07131 / 251719	Tel. 06298 / 3393
Fax 07131 / 255563	Fax 06298 / 4040

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

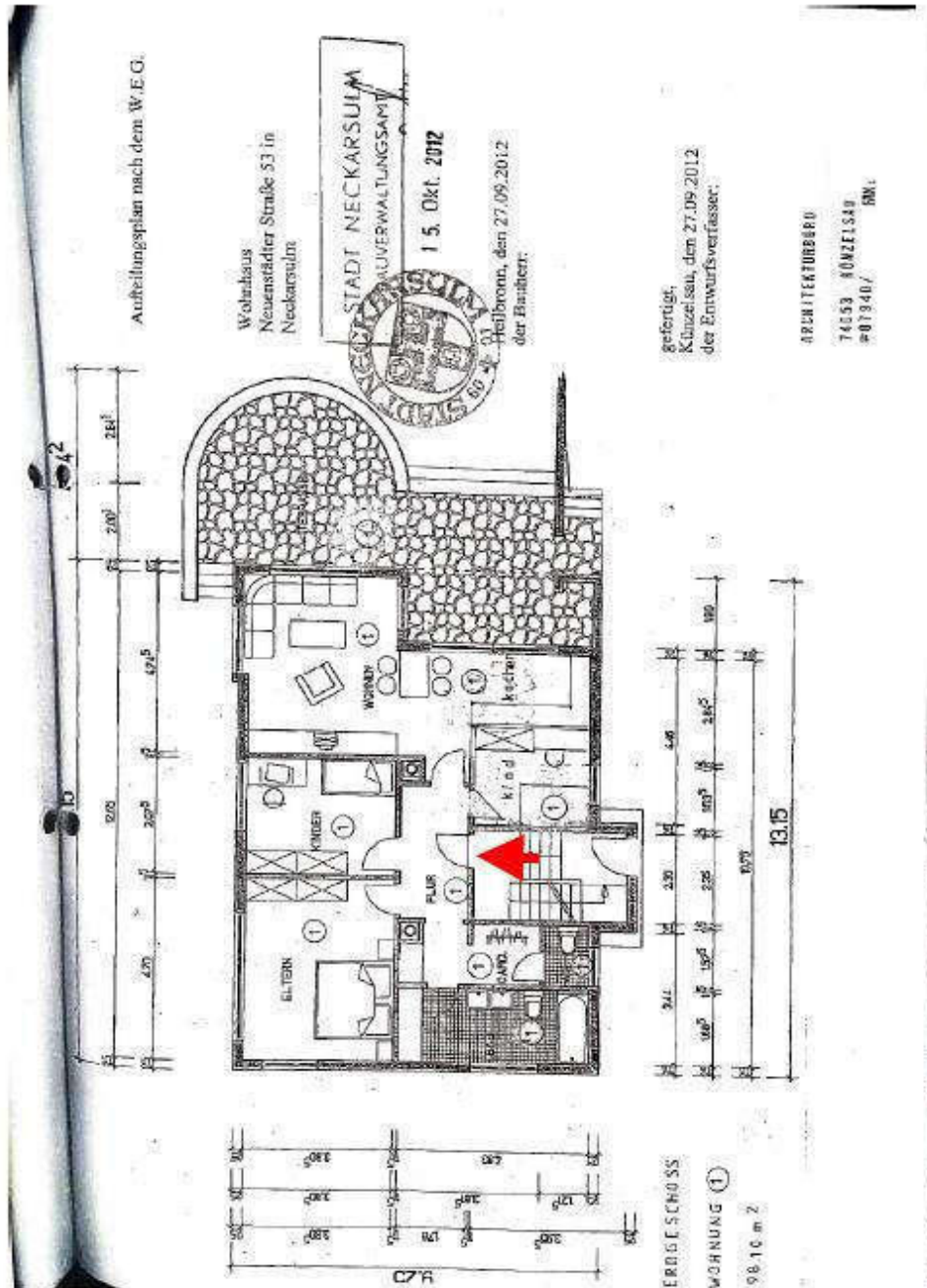
Seite 9 von 19



Untergeschoss mit zugewiesenen Räumen Nr. 4 und 5 (Markierung)

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

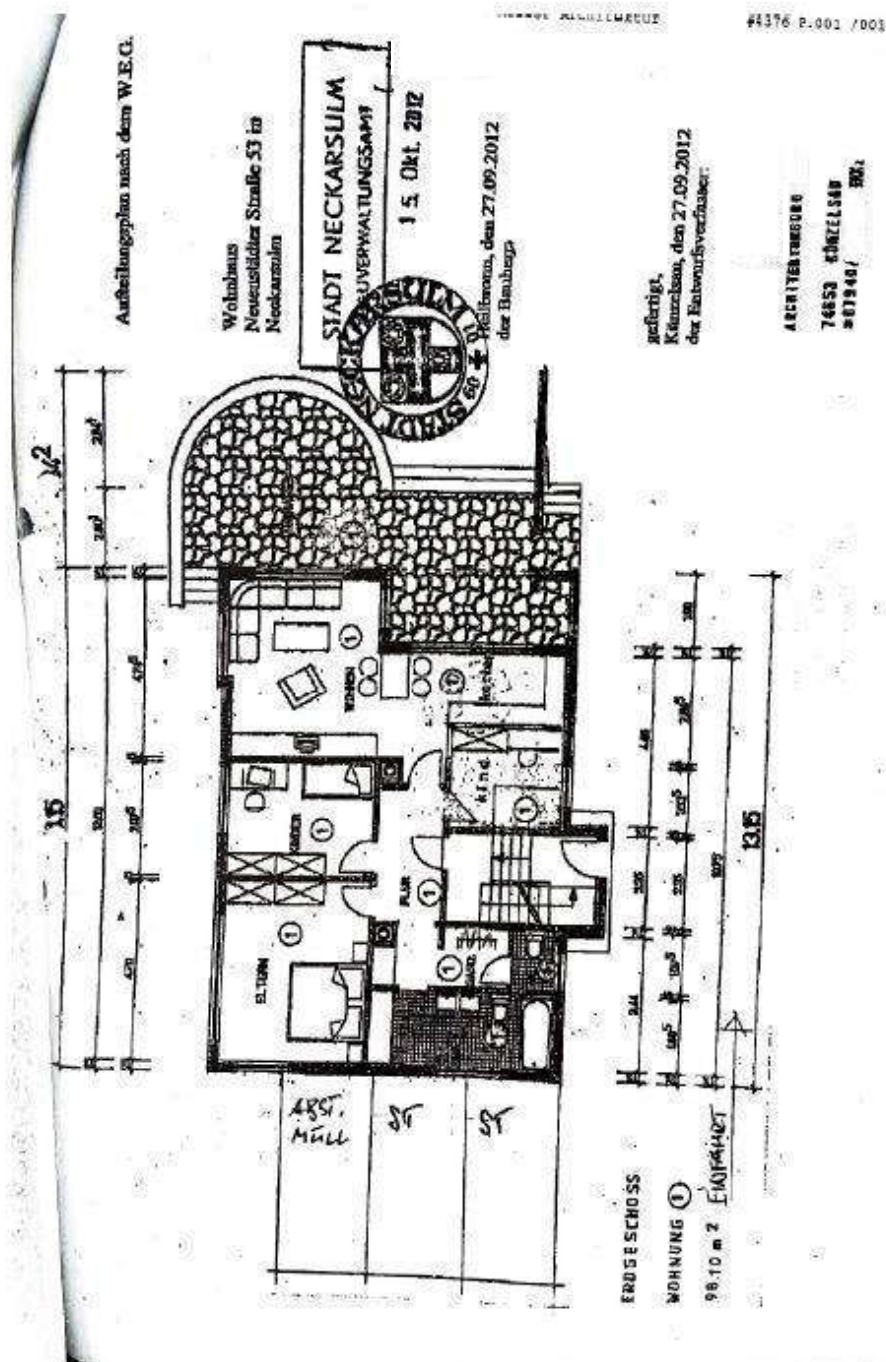
Seite 10 von 19



Erdgeschoss (Wohnung Nr. 1)

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 16 von 19



Darstellung Kfz-Stellplätze für Wohnung Nr. 2 und 3

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Ansicht aus Süden, ff. Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



Bild 2: Blick in die Straße nach Südwesten Richtung Innenstadt

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Blick in die Straße nach Südwesten Richtung Innenstadt



Bild 4: Blick in die nördliche Nachbarbebauung

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Straßensicht (aus Südosten)



Bild 6: Straßensicht (aus Südosten)

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Straßensicht (aus Osten)



Bild 8: Hauseingang Nordostseite und Garagenzufahrt

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Hauseingang



Bild 10: Garage mit Vorplatz

Anlage 5: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Garage



Nach Augenschein vermutlich bauliche
Veränderung (Umschließung)

Bild 12: Teilansicht Gebäuderückseite (von Garagentor aus)

Anlage 5: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Teilansicht Gebäuderückseite (von Garagentor aus)



Bild 14: Wärmedämmverbundsystem an Umfassungswänden (nach Augenschein)

Anlage 5: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 15: Fenster neben Eingangsbereich



Bild 16: Kellerfenster im Sockelbereich zum Hof