

4 K 101/24

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 10.03.2025
Az.: 24-09/aghv-zv/4K101/24

GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Obersulm, Blatt 10405 eingetragenen **220/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74182 Obersulm, Weiler Straße 4, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG im Vorderhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz im Freien (EG) Nr. 1**

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

29.10.2024

Verkehrs-/Marktwert

§ 194 BauGB

162.000 €

nach Risikoabschlag 10% wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung der Wohnung

rd. 1.705 €/m² WF

(rd. 1.894 €/m² WF vor Risikoabschlag)



Wohnung Nr. 1 im EG

Ansicht aus Südosten (Straßensicht)

Zusammenfassung

Vermutlich eigengenutzte Wohnung mit 4 Zimmer, Flur, Küche, Dusche/WC und Abstellraum (Wohnfl. ca. 95 m²) im EG eines Vierfamilienhauses. Ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus unbekannten Baujahrs, umgebaut und Nutzungsänderung zwischen 2015 und 2017. Mittlere, zumindest teilmodernisierte Ausstattung unterstellt, Unterhaltungsstau erkennbar. Pkw-Stellplatz Nr. 1 nicht angelegt. Zentrale Innerortslage im Altdorfbereich an Durchfahrtsstraße angrenzend.

Etwaiges Zubehör:

Konnte nicht festgestellt werden.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 69 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

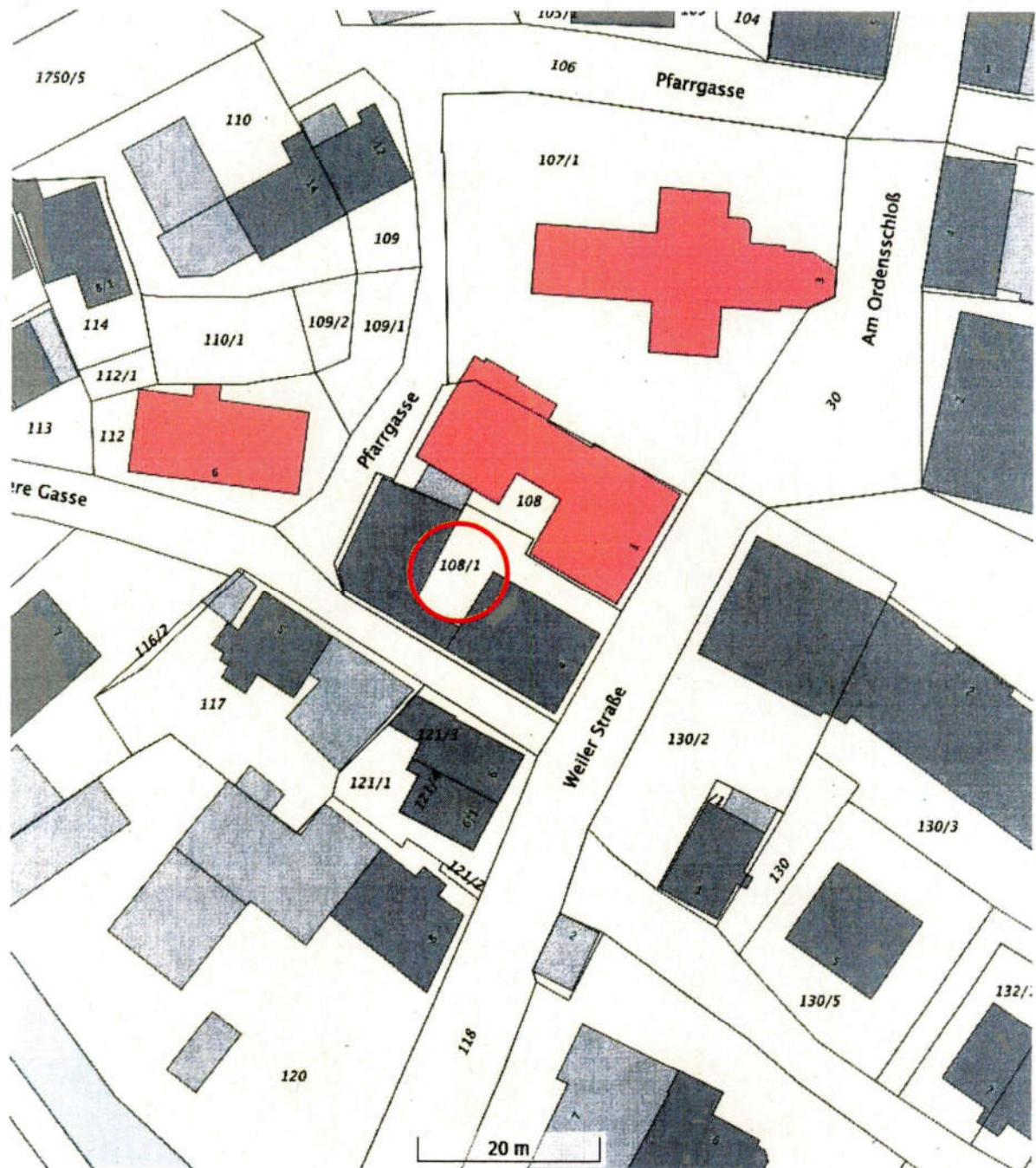


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

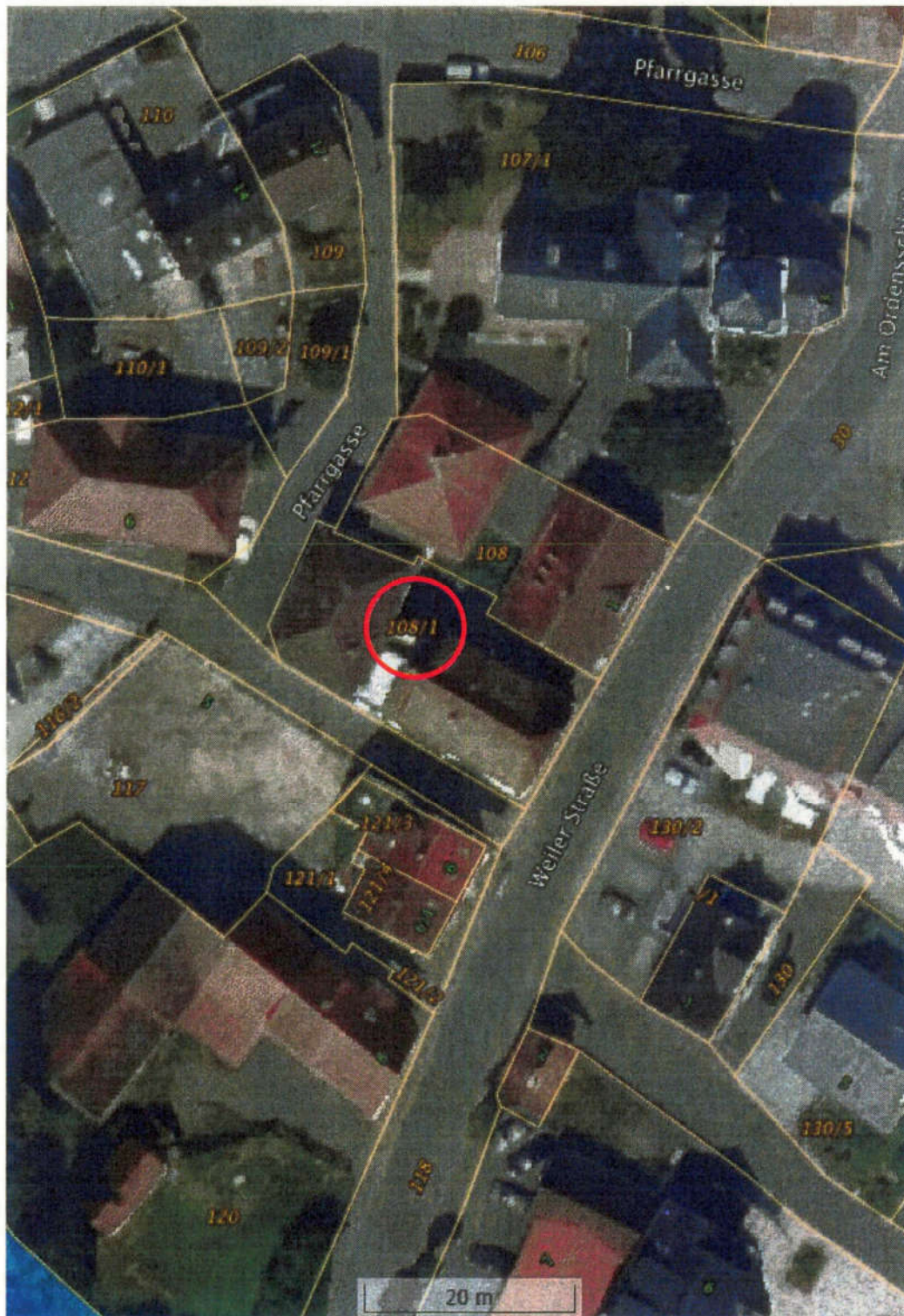
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



Anlage 5: Fotos

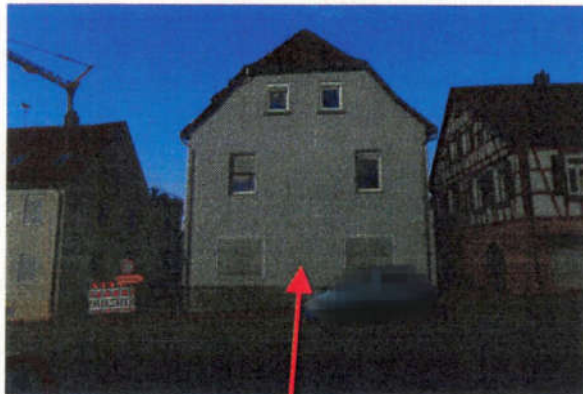
Seite 1 von 5



Wohnung Nr. 1 im EG

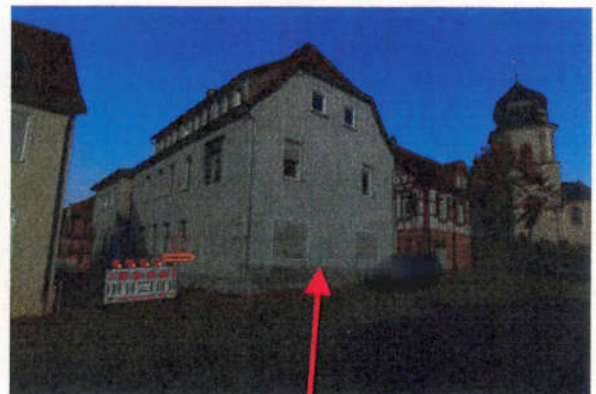
Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 2:



Wohnung Nr. 1 im EG

Bild 3:

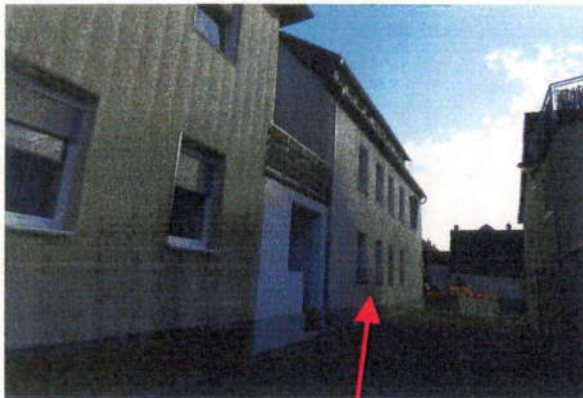


Wohnung Nr. 1 im EG

Bild 4:

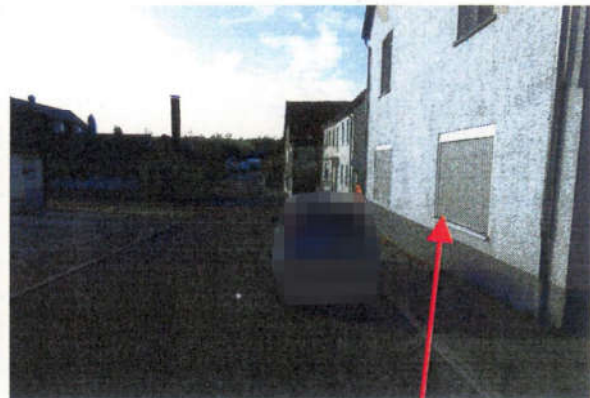
Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



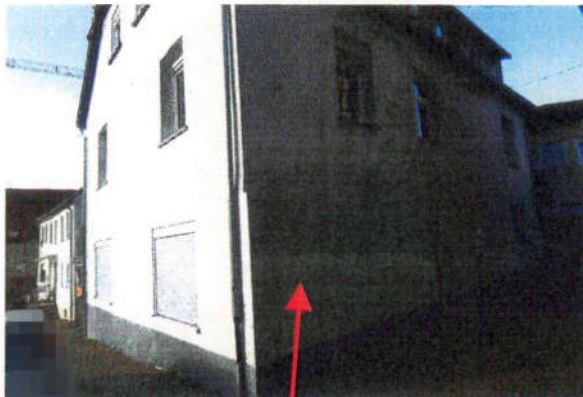
Wohnung Nr. 1im EG

Bild 5:



Wohnung Nr. 1im EG

Bild 6:



Wohnung Nr. 1im EG

Bild 7:



Bild 8:

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Pkw-Stellplatz Nr. 1 im Hof
(nicht angelegt)

Bild 9: Pkw-Stellplatz Nr. 1 nicht angelegt
(stattdessen Mülltonnenabstellplatz)



Wohnung Nr. 1 im EG

Bild 10:



Bild 11:



Bild 12: Hauseingang

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: Blick ins Treppenhaus, hinten Eingang Wohnung Nr. 1

Bild 14:



Bild 15:

Bild 16:

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Treppenabgang ins Kellergeschoss



Bild 18: Eingang Wohnung Nr. 1