

4 K 101/24

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

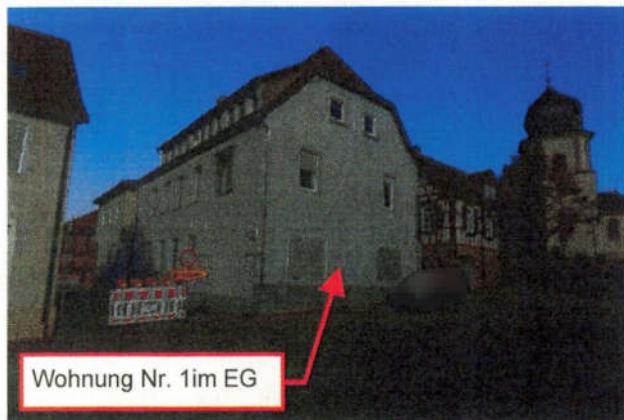
Datum: 10.03.2025
Az.: 24-09/aghn-zv/4K101/24

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	Verkehrs-/Marktwert
29.10.2024	<p>§ 194 BauGB</p> <p>162.000 €</p> <p>nach Risikoabschlag 10% wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung der Wohnung</p> <p>rd. 1.705 €/m² WF (rd. 1.894 €/m² WF vor Risikoabschlag)</p>



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 Inerortslage 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

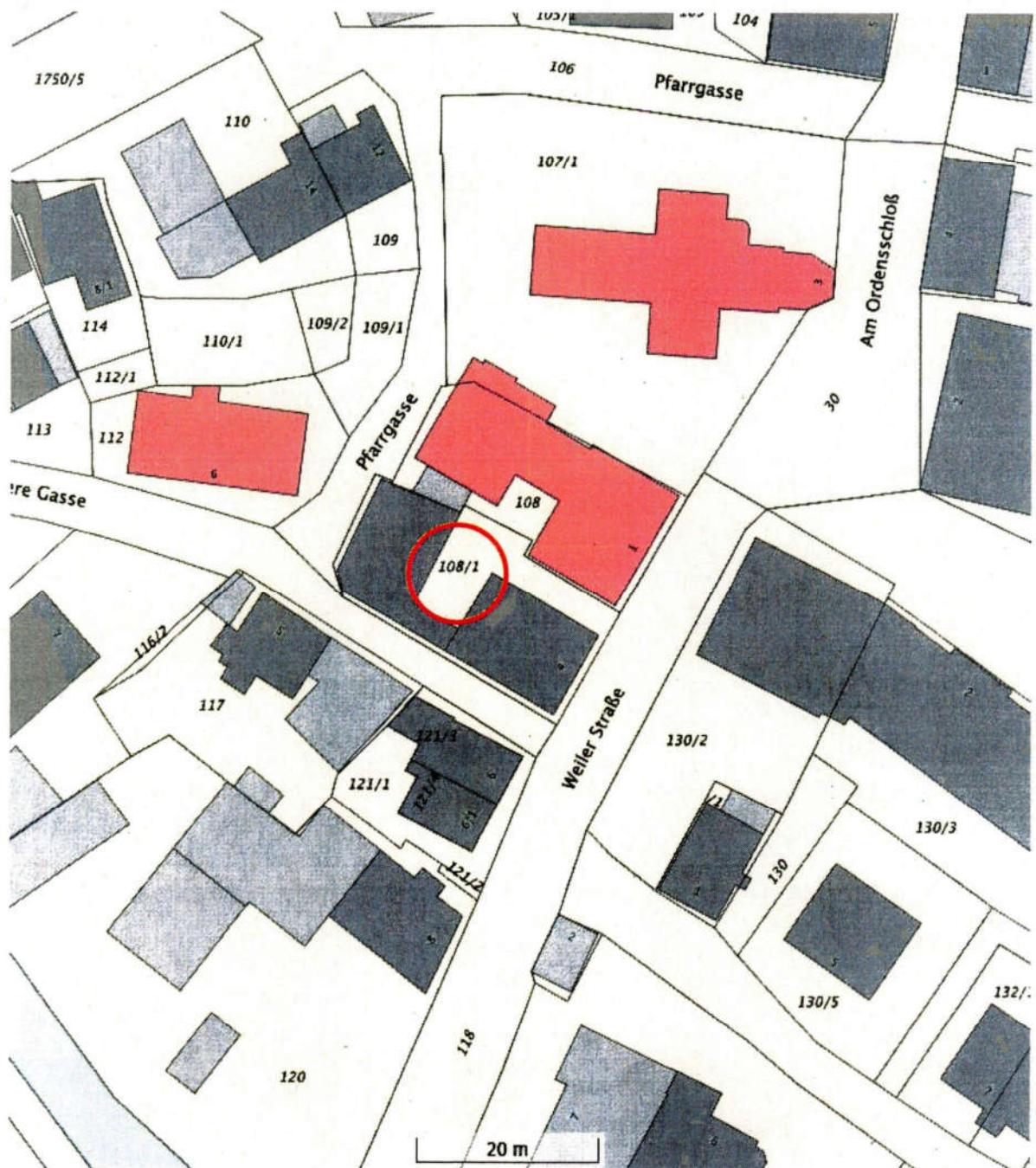


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

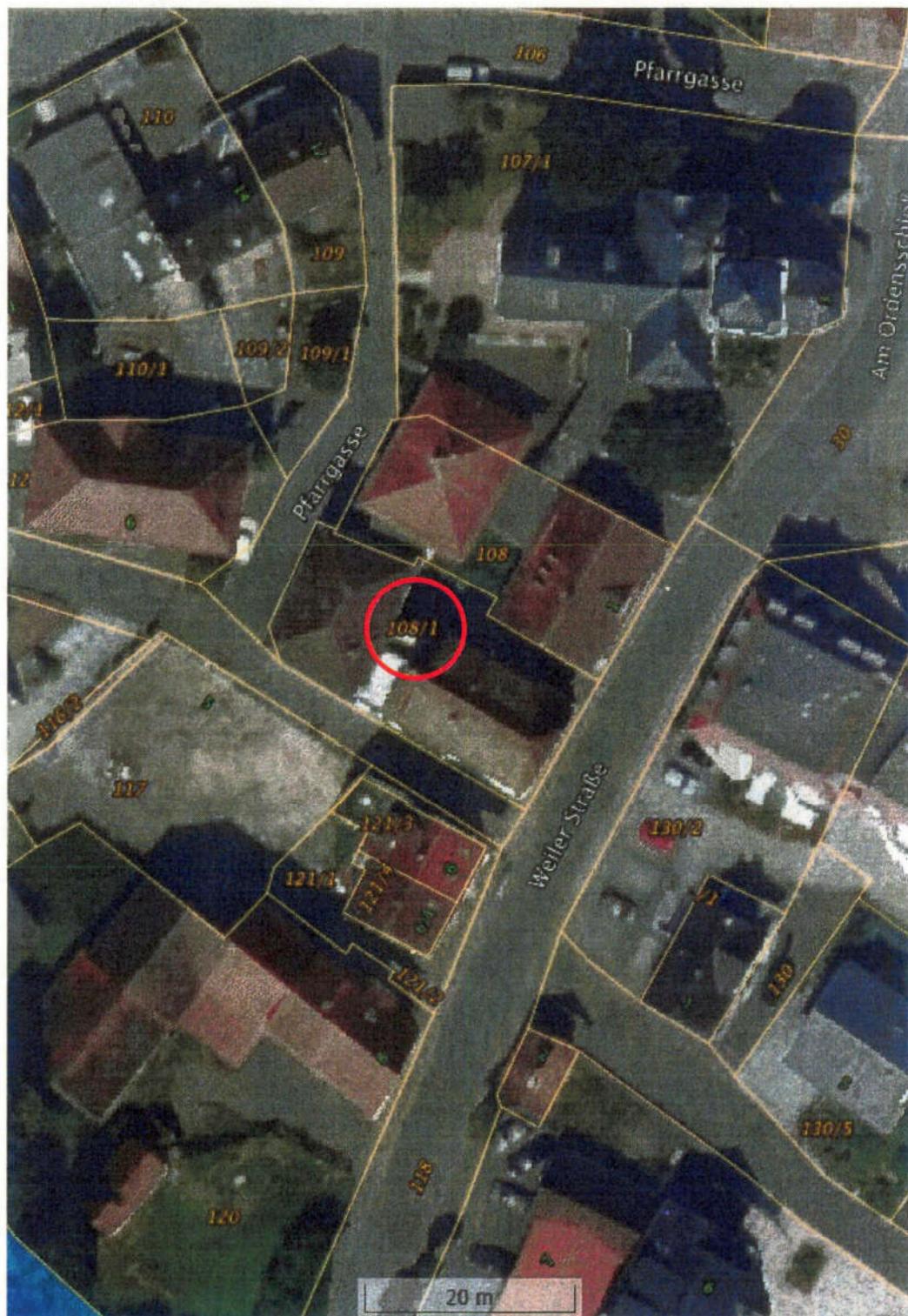
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5

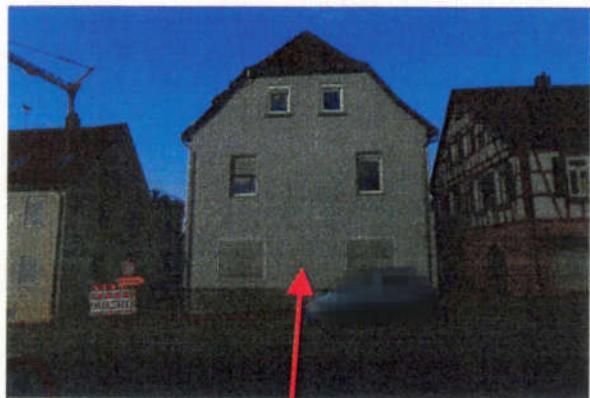


Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)



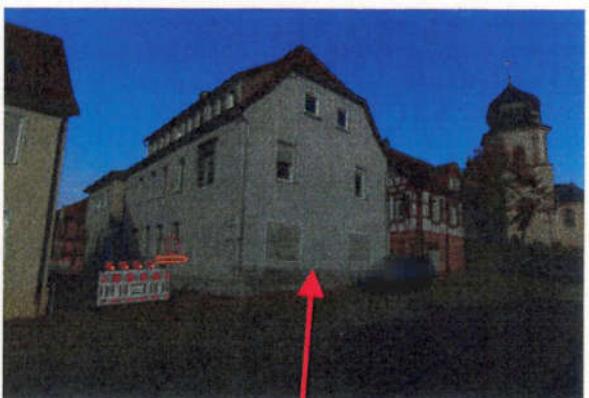
Wohnung Nr. 1 im EG

Bild 2:



Wohnung Nr. 1 im EG

Bild 3:

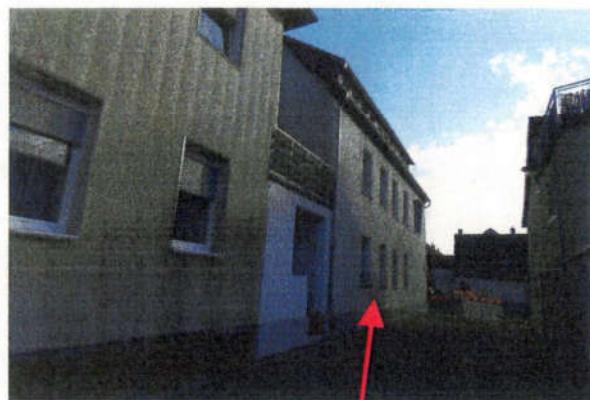


Wohnung Nr. 1 im EG

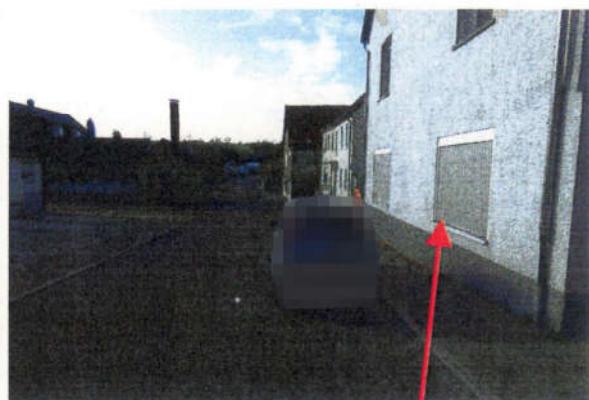
Bild 4:

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



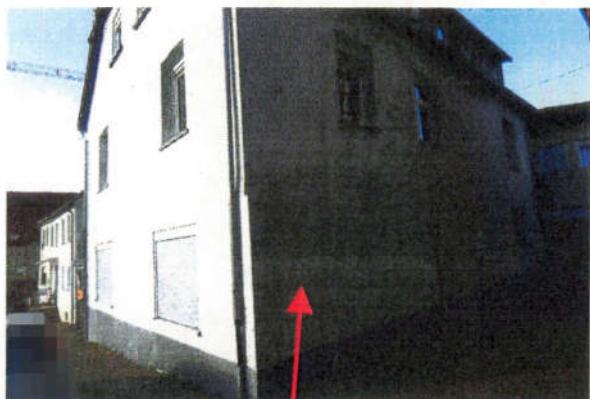
Wohnung Nr. 1 im EG



Wohnung Nr. 1 im EG

Bild 5:

Bild 6:



Wohnung Nr. 1 im EG

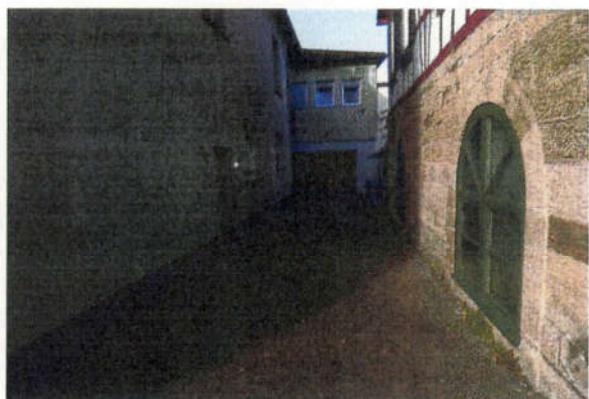


Bild 7:

Bild 8:

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



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



Wohnung Nr. 1 im EG

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

Bild 10:



Bild 11:

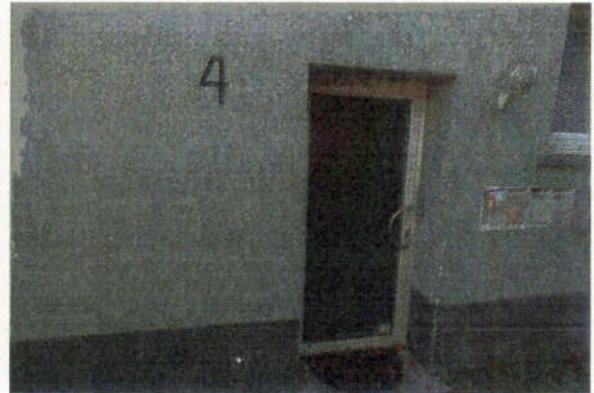


Bild 12: Hauseingang

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



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



Bild 14:

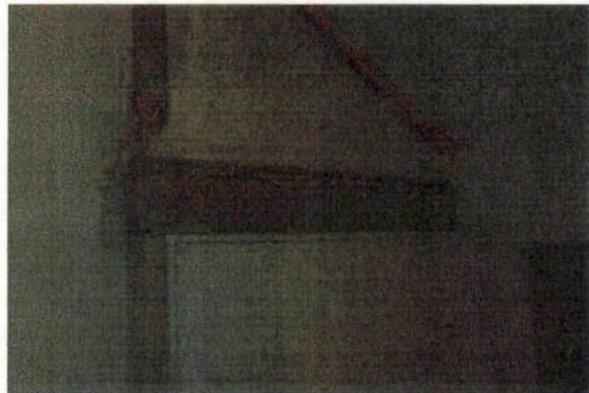


Bild 15:



Bild 16:

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Treppenabgang ins Kellergeschoß

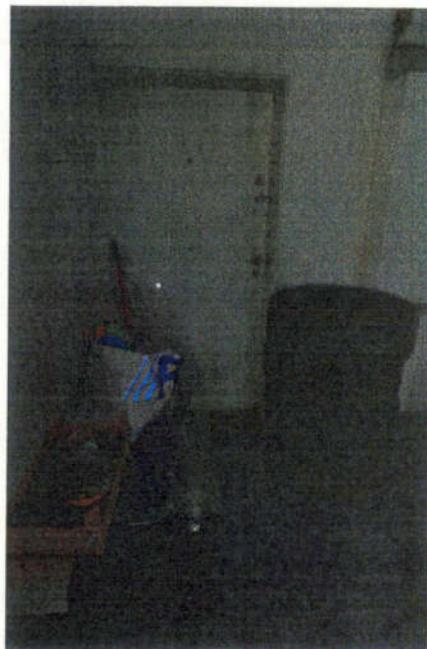


Bild 18: Eingang Wohnung Nr. 1