

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
Knorrstraße 1  
74074 Heilbronn

Datum: 05.10.2024  
Az.: 24-04/aghn-zv/3K21/24

## GUTACHTEN

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

Gerichts-Az.: 3 K 21/24

Wertermittlungstichtag: 02.05.2024

**74182 Obersulm, Ortsteil Affaltrach, Pfarrgasse 14, Pfarrgasse**

**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.



Ansicht aus Nordosten: Wohngebäude (links) und ehem. Werkstatt mit Überdachung und Garage (rechts)



Ansicht aus Süden: Wohngebäude (rechts) und ehem. Werkstatt mit Überdachung und Garage (links)

**Zubehör konnte mangels Innenbesichtigung jeweils nicht festgestellt werden.**

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 79 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

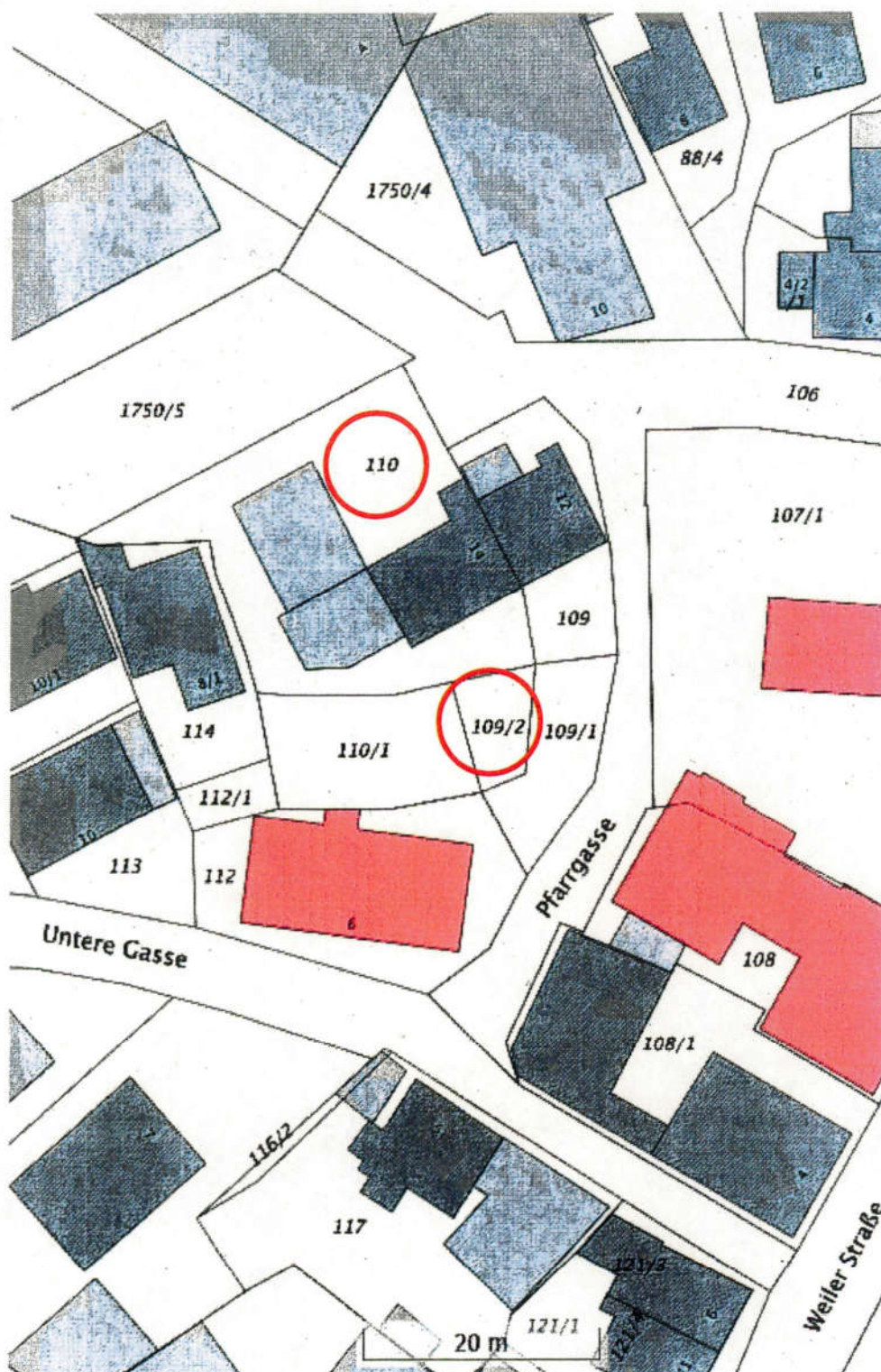


**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn

**Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild**

Seite 4 von 5



Quelle (ff.): GeoPortal (Online) Baden-Württemberg



**Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild**

Seite 5 von 5



## Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Straßenschnitt und Ansicht Flst. 110 (ff., Pfeil) aus Nordosten

Bild 2: Hofbereich und Sondereigentum Nr.2 (hinten) aus Nordosten



Bild 3: links Nachbargebäude, rechts Teilansicht Sondereigentum Nr. 1

Bild 4: hinten Sondereigentum Nr. 1, rechts Teilansicht Sondereigentum Nr. 2



## Anlage 6: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 5: hinten Sondereigentum Nr. 2



Bild 6: Sondereigentum Nr. 2



Bild 7: Gemeinschaftliche Hoffläche, dahinter Freisitz mit Pergola



Bild 8: Öffentlicher Parkplatz nördlich von Flst. 110, rechts beginnend Gewerbegebiet

## Anlage 6: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: Ansicht aus Norden



Bild 10: Blick entlang nördlicher Grenze nach Südwesten



Bild 11: Sondereigentum Nr. 2 aus Nordwesten



Bild 12: hinten Sondereigentum Nr. 1 aus Südosten

## Anlage 6: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 13: hinten Sondereigentume Nr. 1 und 2 aus Süden, rechts davor Flst. 109/2

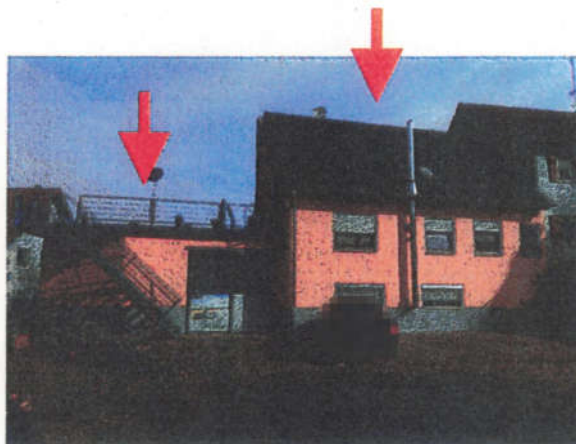


Bild 14: Sondereigentume Nr. 1 (rechts) und 2 (Anbau links) aus Süden, rechts davor Flst. 109/2