WERT GUTACHTEN brunner

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 04.04.2026
Az.: 25-10/aghn-zv/4K49/25

GUTACHTEN

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

für das aus zwei rechtlich selbständigen Teilgrundstücken bestehende, mit einem Mehrfamilienhaus (Mietshaus) und einem Garagengebäude bebaute Grundstück in 74182 Obersulm, Hölderlinstraße 6, Goethestraße

Gerichts-Az.:	4 K 49/25
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	20.01.2026

Versteigerungsobjekte

Grundbuch von Obersulm

lfd. Nr.	Blatt	Flurstück Fläche	Bebaut / genutzt	Verkehrswert in €, rd.	Etwaiges Zubehör, Zeitwert in €
1	5574 BV-Nr. 1	760/2 1.789 m²	Mehrfamilienhaus und Garagengebäude	**1.300.000 €**	Keines.
2	5574 BV-Nr. 2	760/5 55 m²	Stellplatzfläche	**13.600 €**	Keines.



Zusammenfassung

Mietshaus mit 12 Wohnungen und 4 Garagen im UG, Baujahr 1969, drei Vollgeschosse, Walmdach (nicht ausbaubar). Fast Vollvermietung, überwiegend baujahresentsprechend, Wohnfl. ca. 843 m², durchgreifender Modernisierungsbedarf. Garagengebäude mit 4 Garagen, Baujahr 1969, Unterhaltungsstau. Jahresrohertrag rd. 79.800 €, Rohertragsfaktor ca. 16,5. Stellplatzfläche mit 4 befestigten Stellplätzen, überwiegend vermietet, Unterhaltungstau. Mittlere Wohnlage in Affaltrach.

Ausfertigung Nr. 4
Dieses Gutachten besteht aus 93 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.:

Kontakt
T (07131) 405 65 27
F (07131) 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.@wertgutachten-brunner.de

Bankverbindung

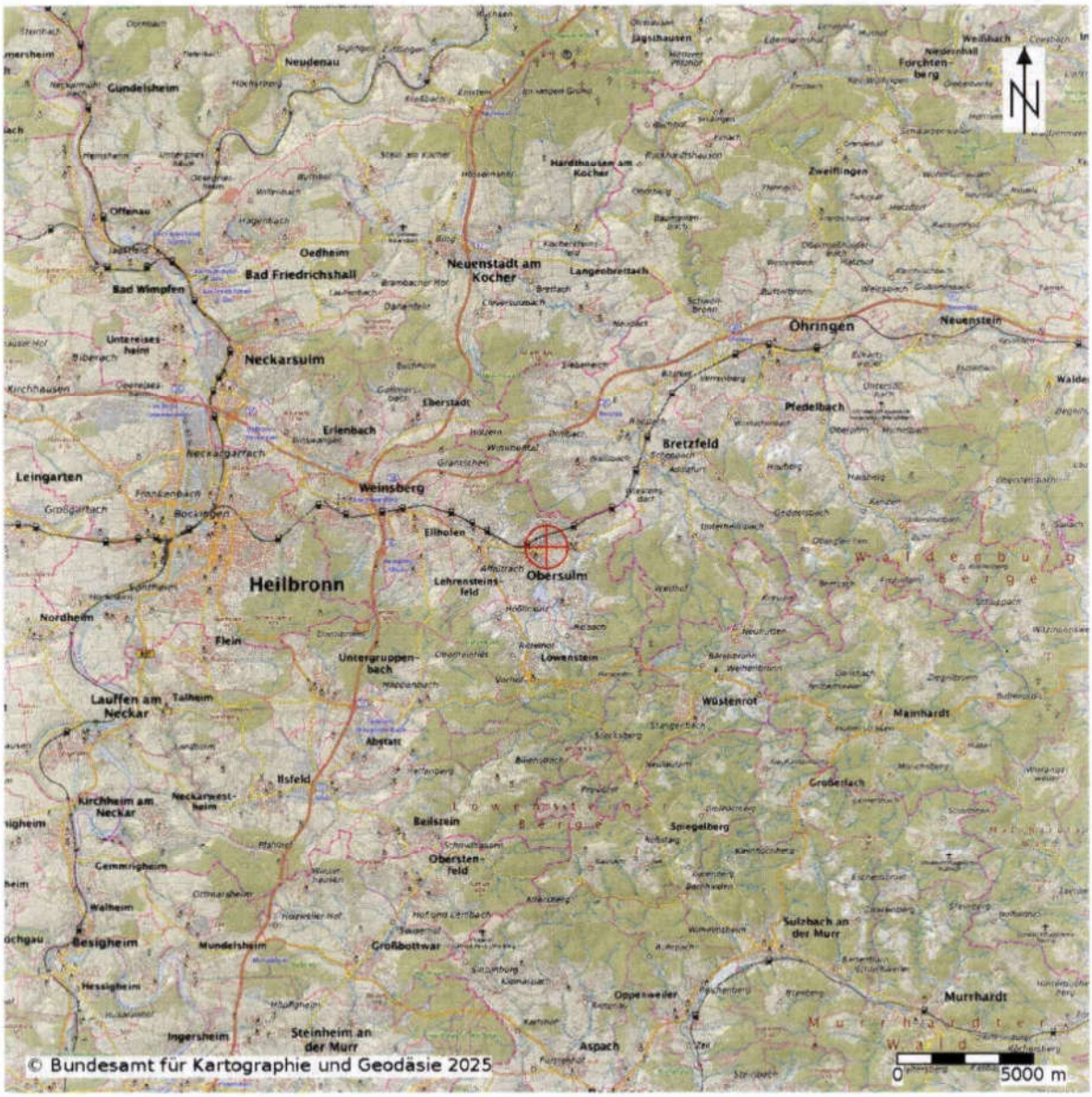
IBAN
BIC

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

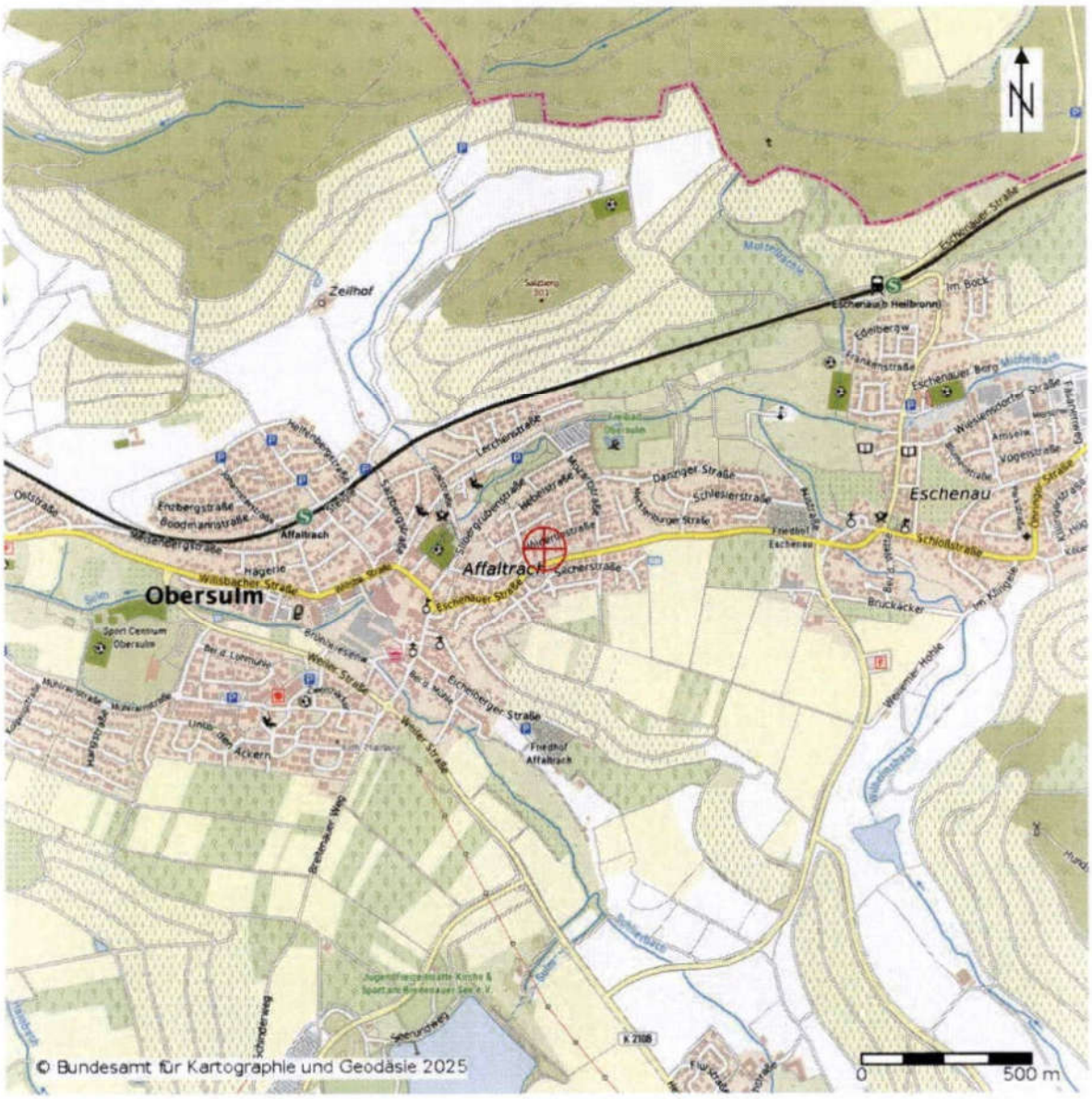
Seite 1 von 7



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal (ff.))

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 2 von 7



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 3 von 7



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 4 von 7



Quelle (ff.): https://www.geoportal-bw.de; eigene Kennzeichnung

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 7



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 7



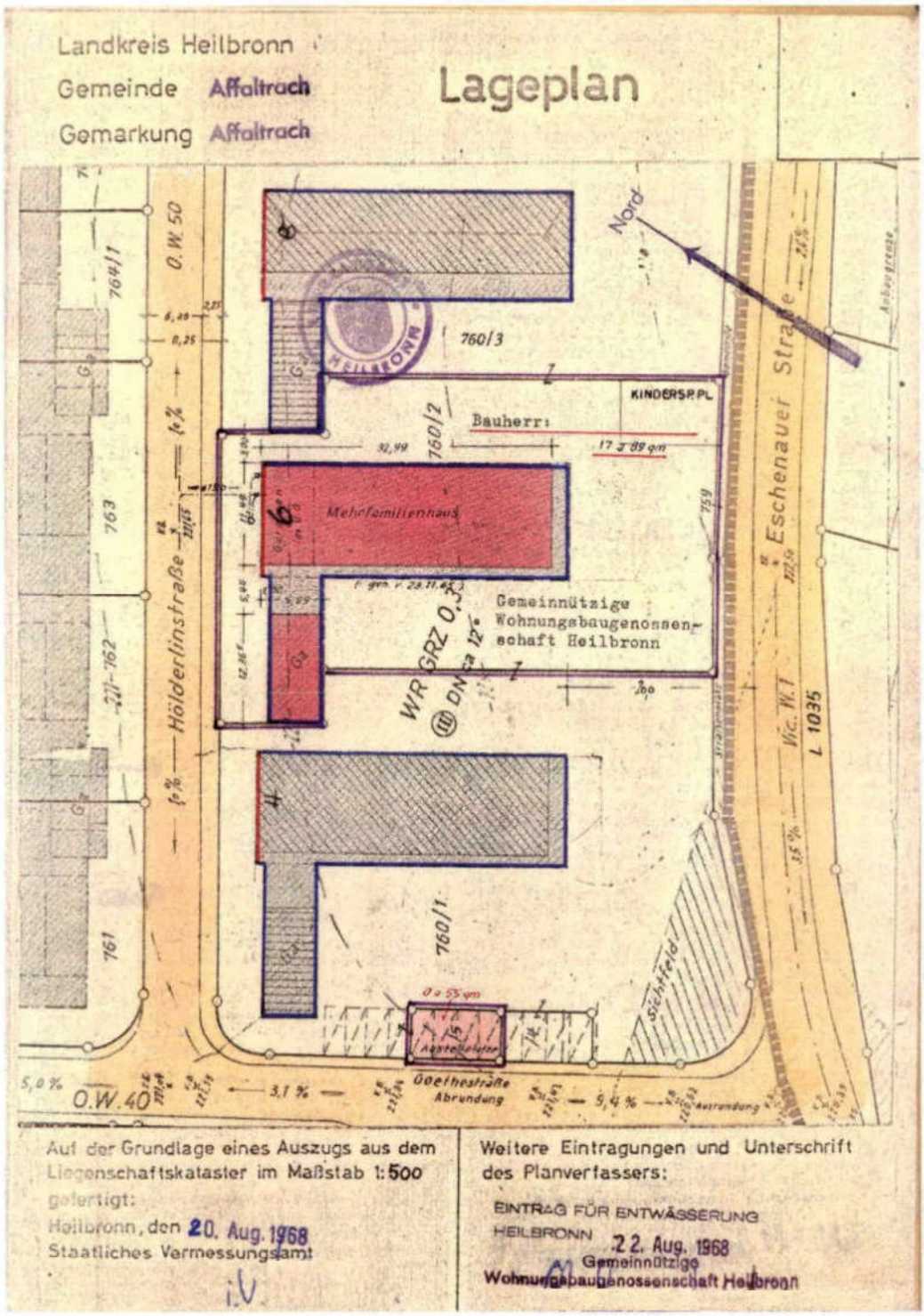
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 7 von 7



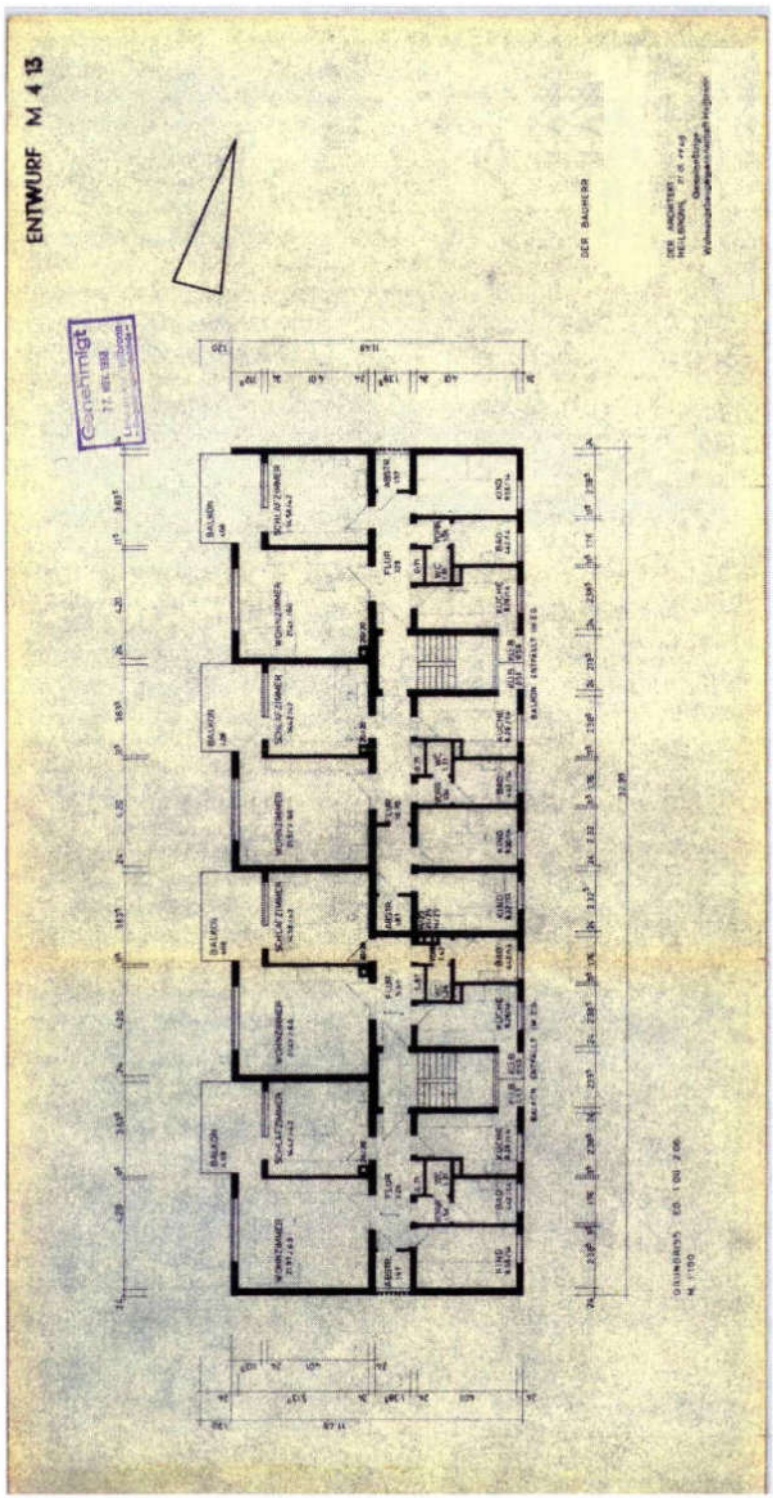
Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 2 von 11



Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

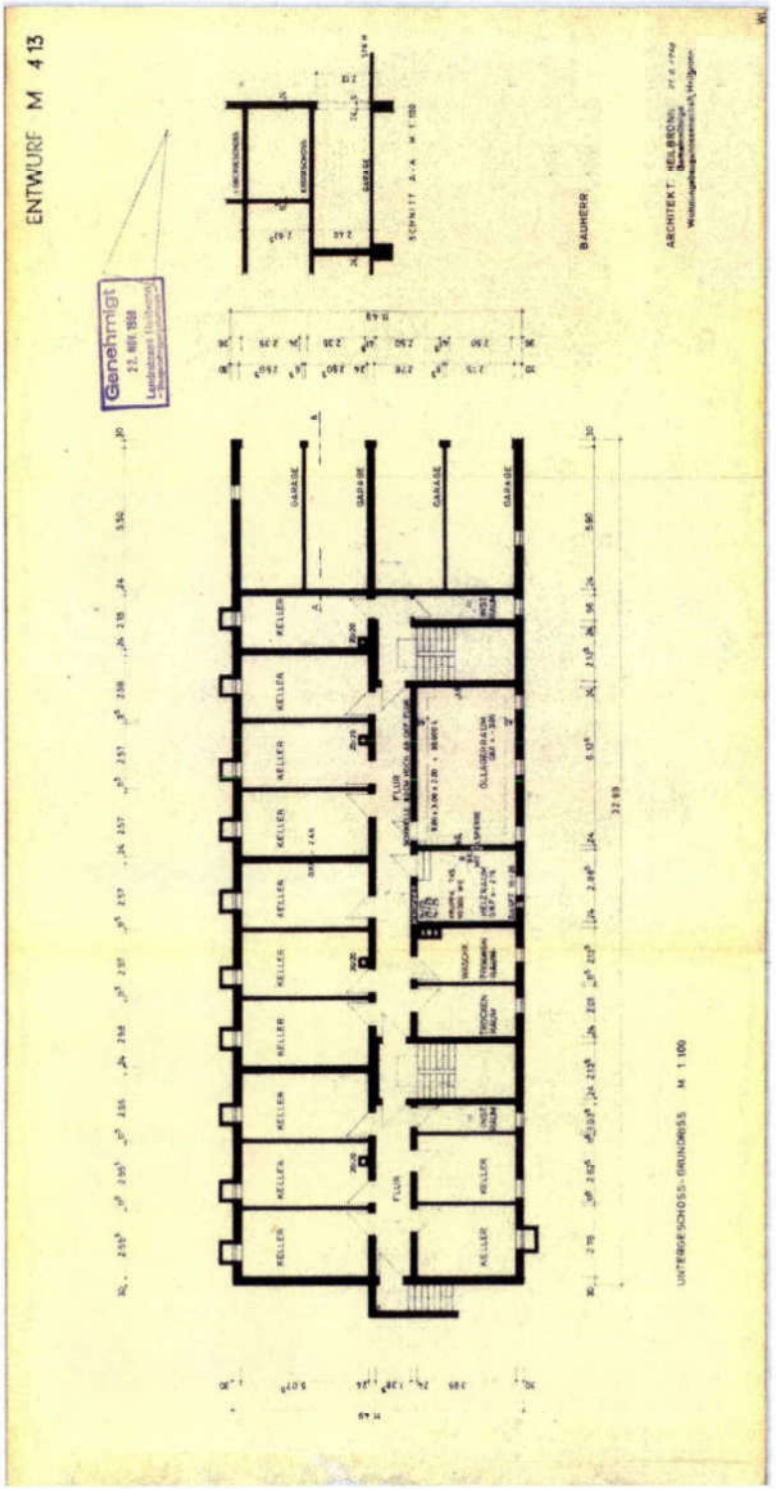
Seite 3 von 11



Untergeschoss

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

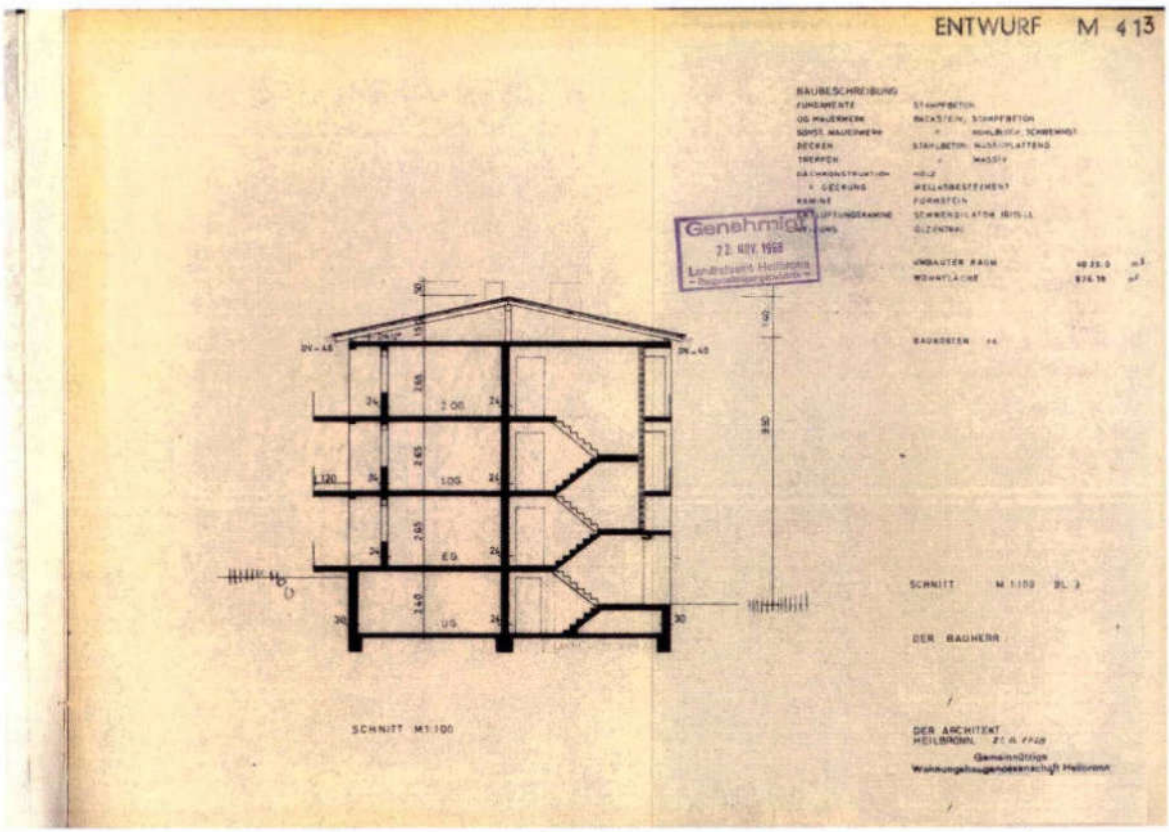
Seite 4 von 11



Erd-, 1. und 2. Obergeschoss, Schnitt Garagen im UG

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

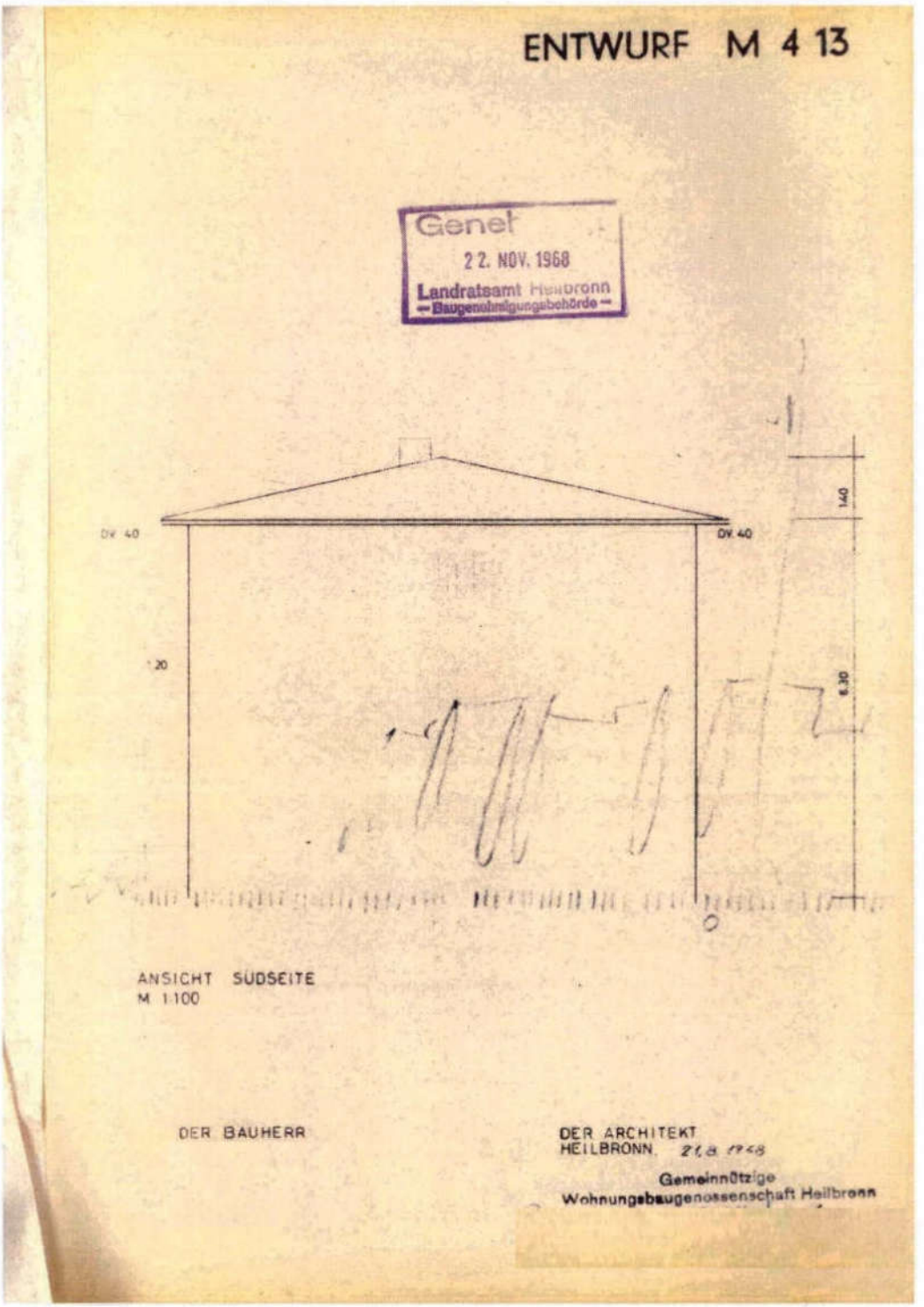
Seite 5 von 11



Schnitt

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

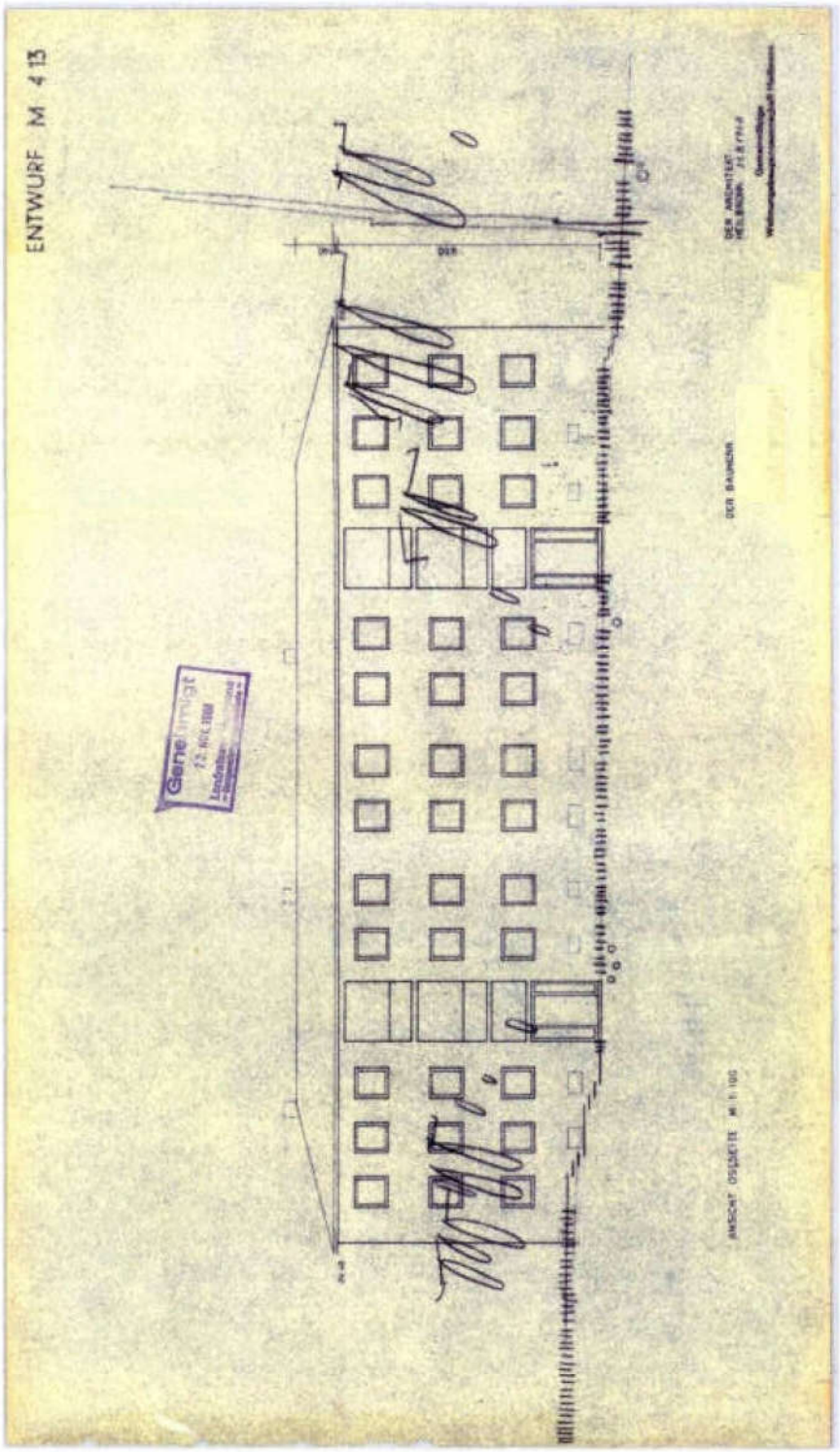
Seite 6 von 11



Ansicht Süden

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

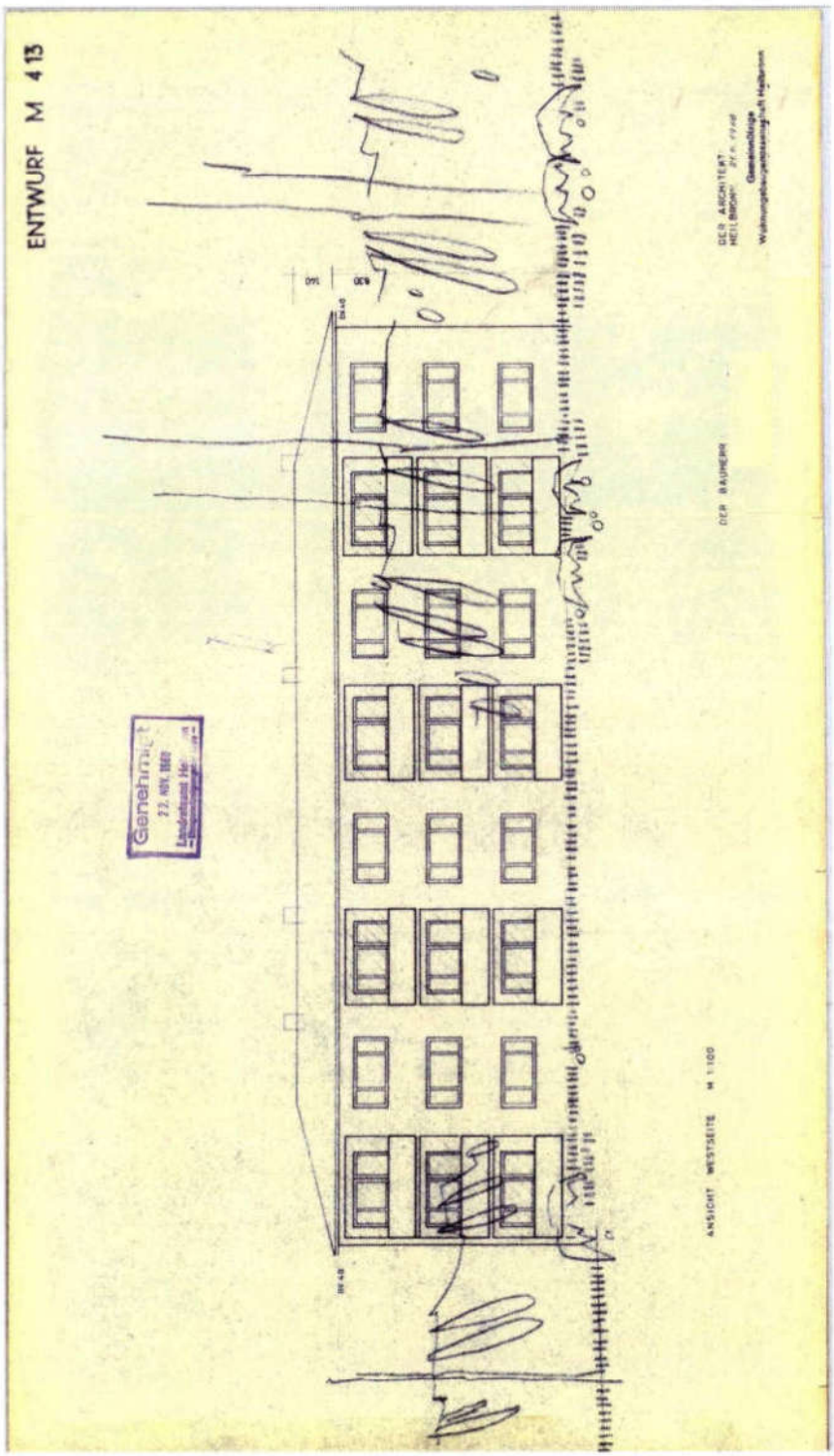
Seite 7 von 11



Ansicht Osten

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

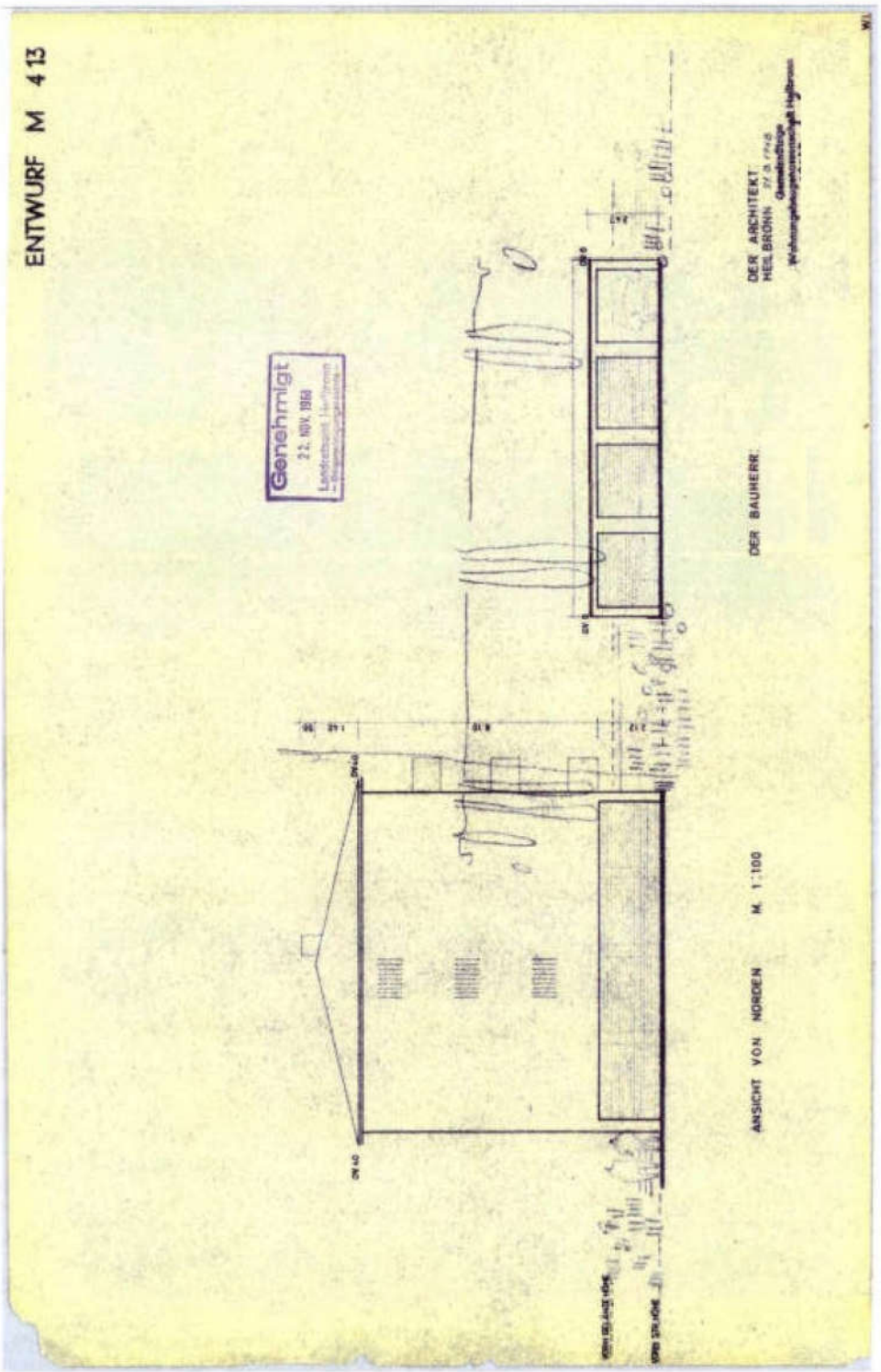
Seite 8 von 11



Ansicht Westen

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

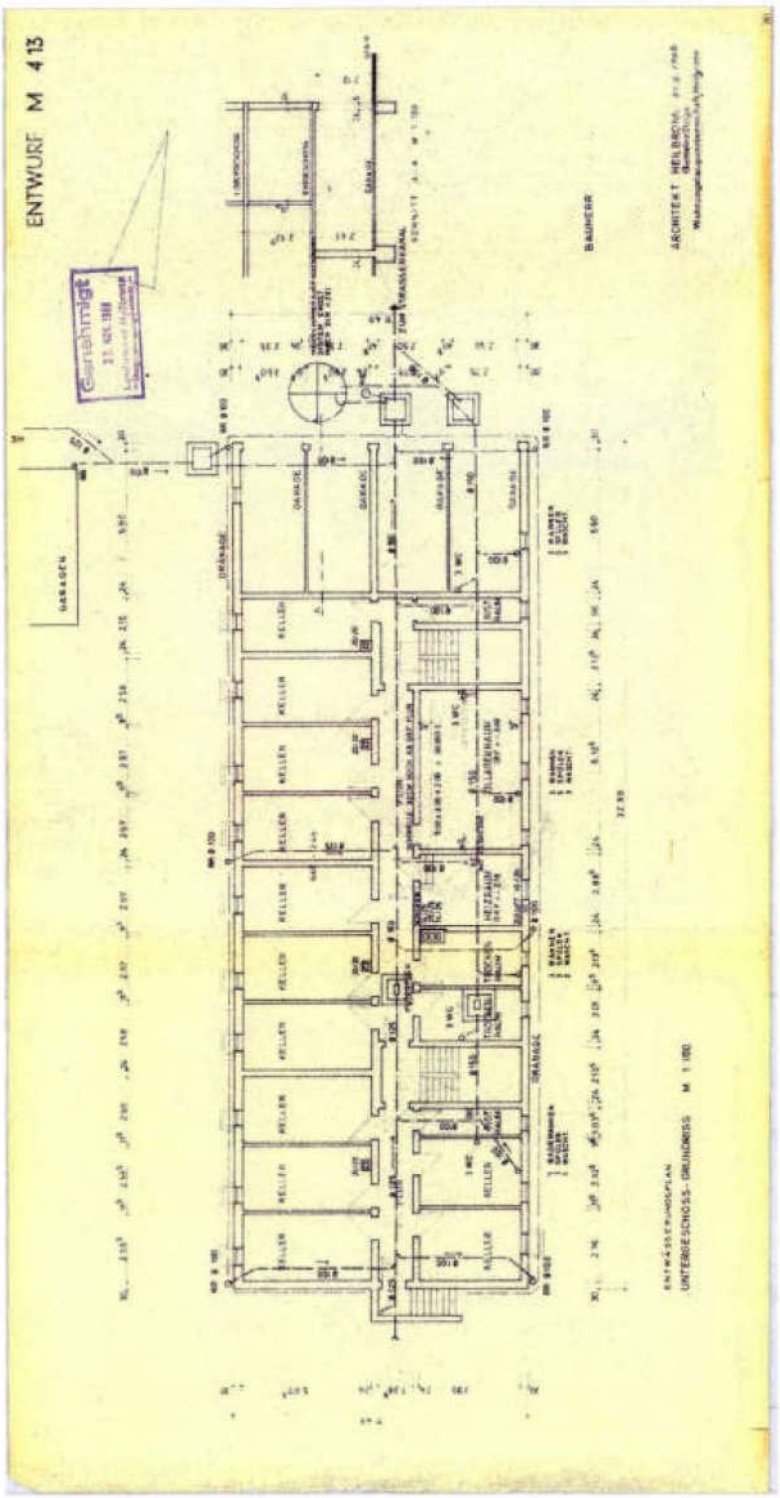
Seite 9 von 11



Ansicht Norden

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

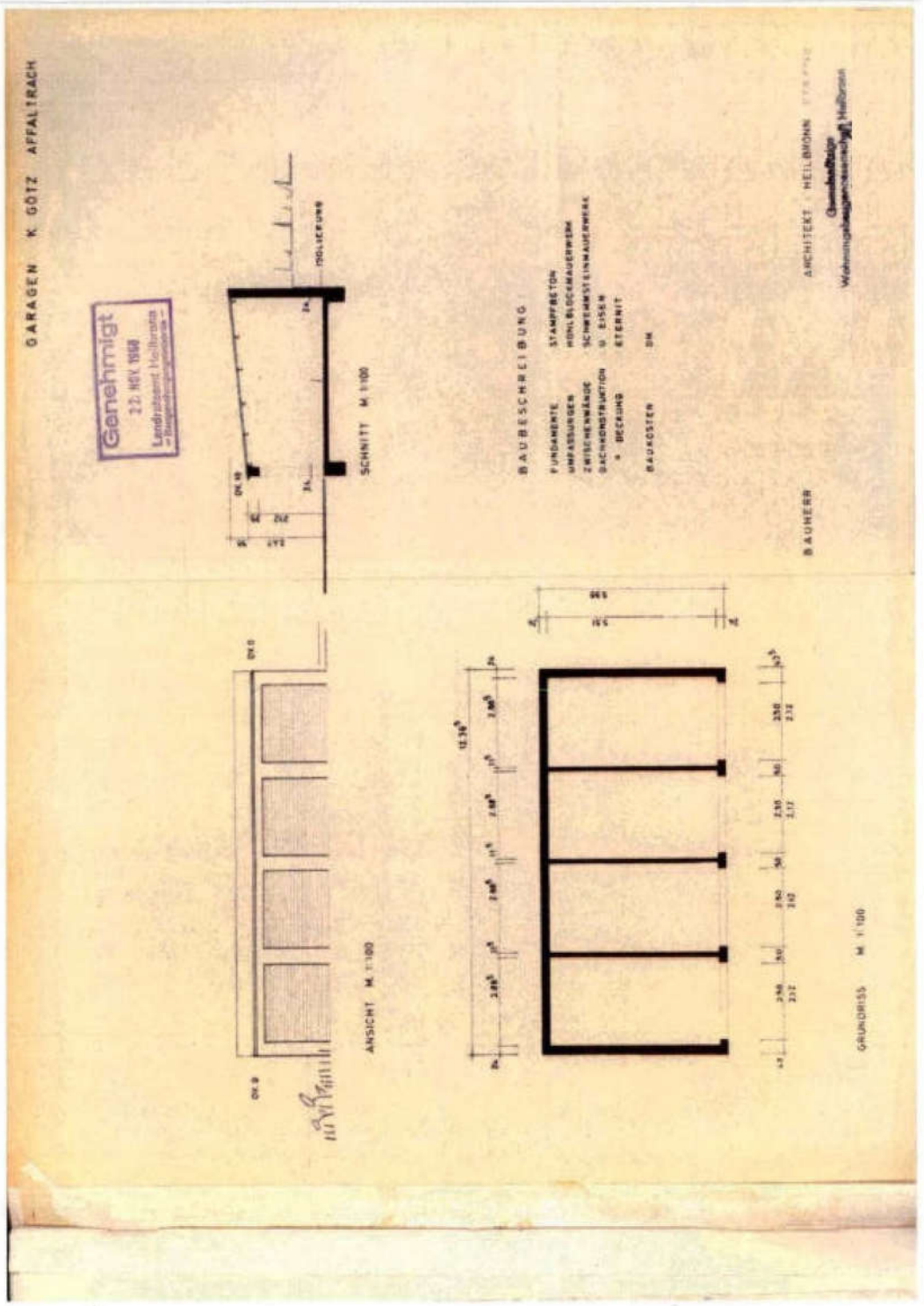
Seite 10 von 11



Entwässerungsplan UG

Anlage 3: Auszug Bauantragsunterlagen

Seite 11 von 11



Garagengebäude