

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

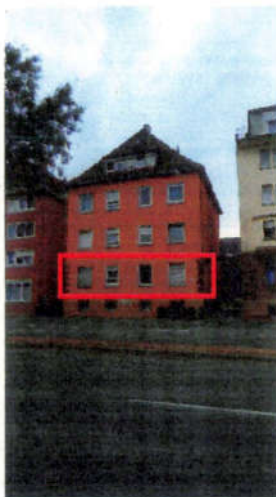
Datum: 12.09.2025
Az.: 25-05/aghn-zv/2K33/25

GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Heilbronn, Blatt 27291, eingetragenen **130/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 74072 Heilbronn, Oststraße 120, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert, rd.
2 K 33/25	03.07.2025	167.000 € rd. 2.609 €/m ² WF



Zusammenfassung

Eigengenutzte Wohnung in dreigeschossigem Wohnhaus mit 7 Einheiten, Bezugsfertigstellung (nach Wiederaufbau) ca. 1959. 3 Zimmer, Diele, Flur, Küche, Bad/WC, Wohnfl. ca. 64 m². 2 Abstell-/Kellerräume im UG. Mittlere, ca. 2012/13 teilmodernisierte Ausstattung. Mehrraum-Warmluft-Kachelofen als Wohnungszentralheizung (Öl), Metalltank im zugehörigen Kellerraum. Grundstück im Osten der Kernstadt, direkt angrenzend an B27 (Oststraße), erhöhte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr. Grundstück ca. 253 m². Verwaltungssituation unklar (hierfür Sicherheitsabschlag 3%).

Etwaiges Zubehör: Einbauküche, Einbau vor 2013, mittlerer Standard, gepflegt. Zeitwert ca. 1.500 €.

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 72 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 DE3062050000010146370
BIC HEISDE66XXX



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss



Bild 1: Ansicht aus westlicher Richtung
(Straßenansicht)

Bild 2:



Bild 3: Blick in die Straße nach Norden



Bild 4: Blick in die Straße nach Süden

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

Bild 5: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 6:



Bild 7:

Bild 8:

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9:



Bild 10:



Bild 11:



Bild 12: Rückseitiger Grenzstreifen

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4

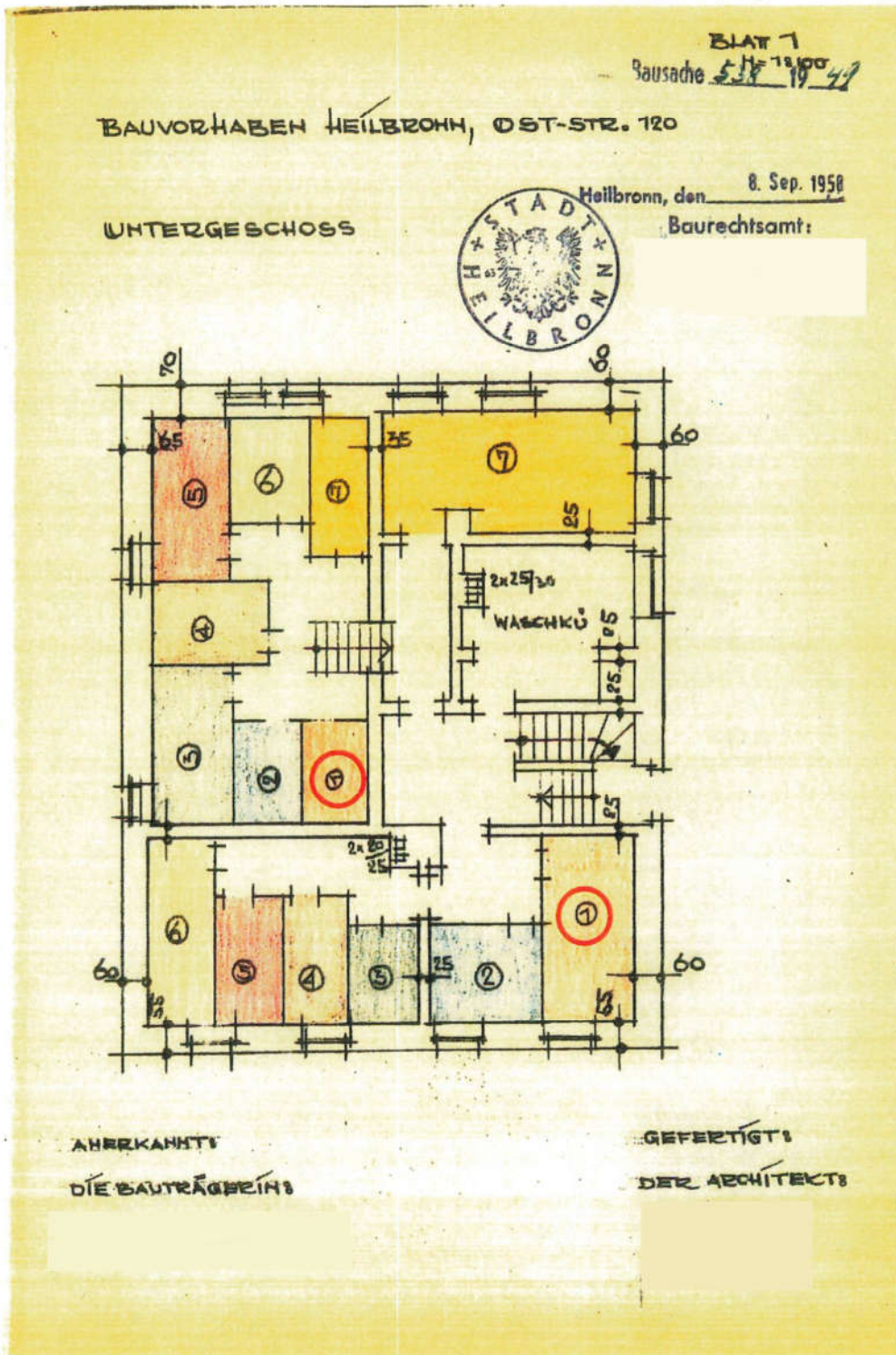


Bild 13:

Bild 14: Blick in die Nachbarschaft Ostseite
(Rückseite)

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

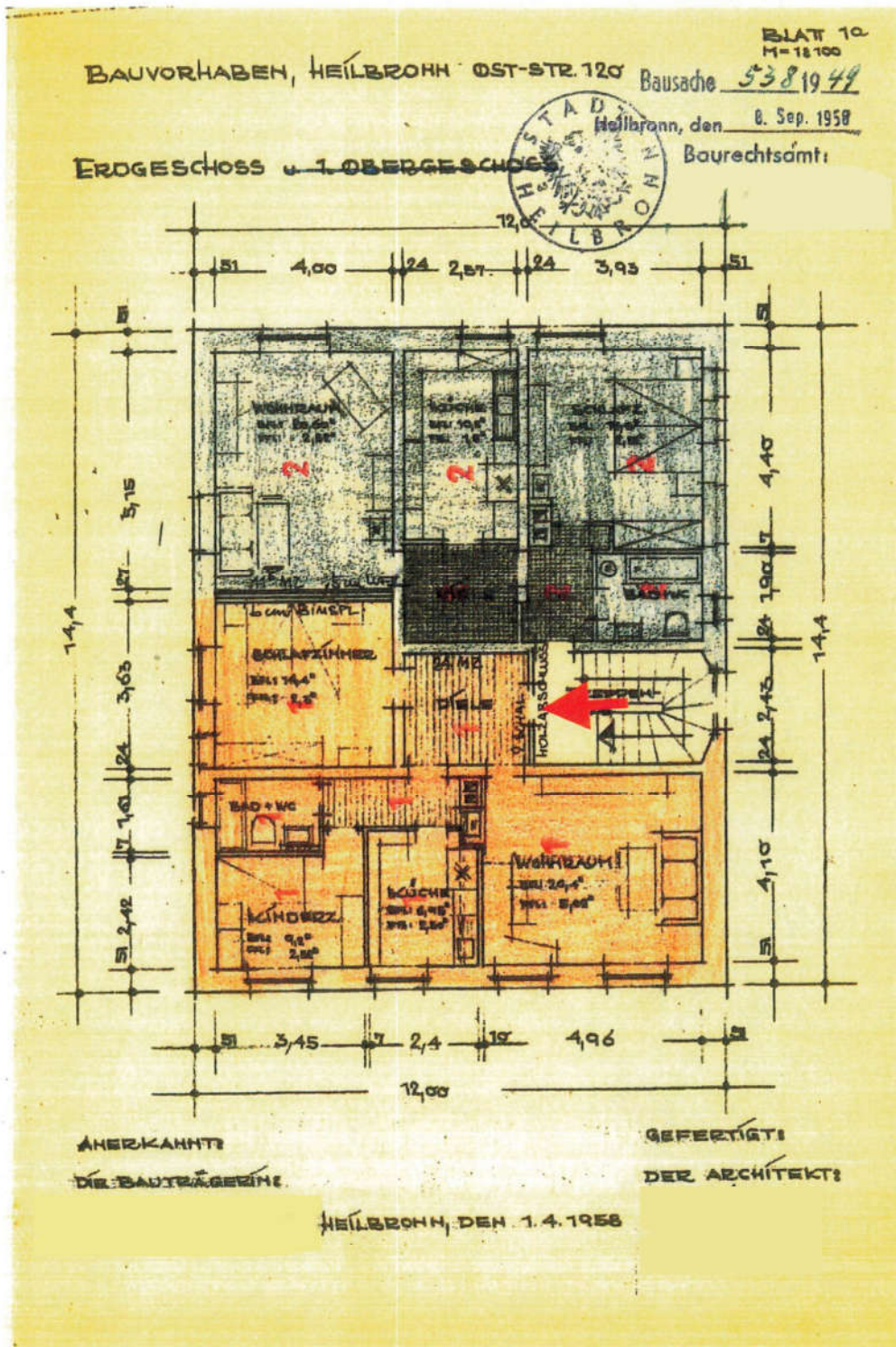
Seite 7 von 14



Untergeschoss

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

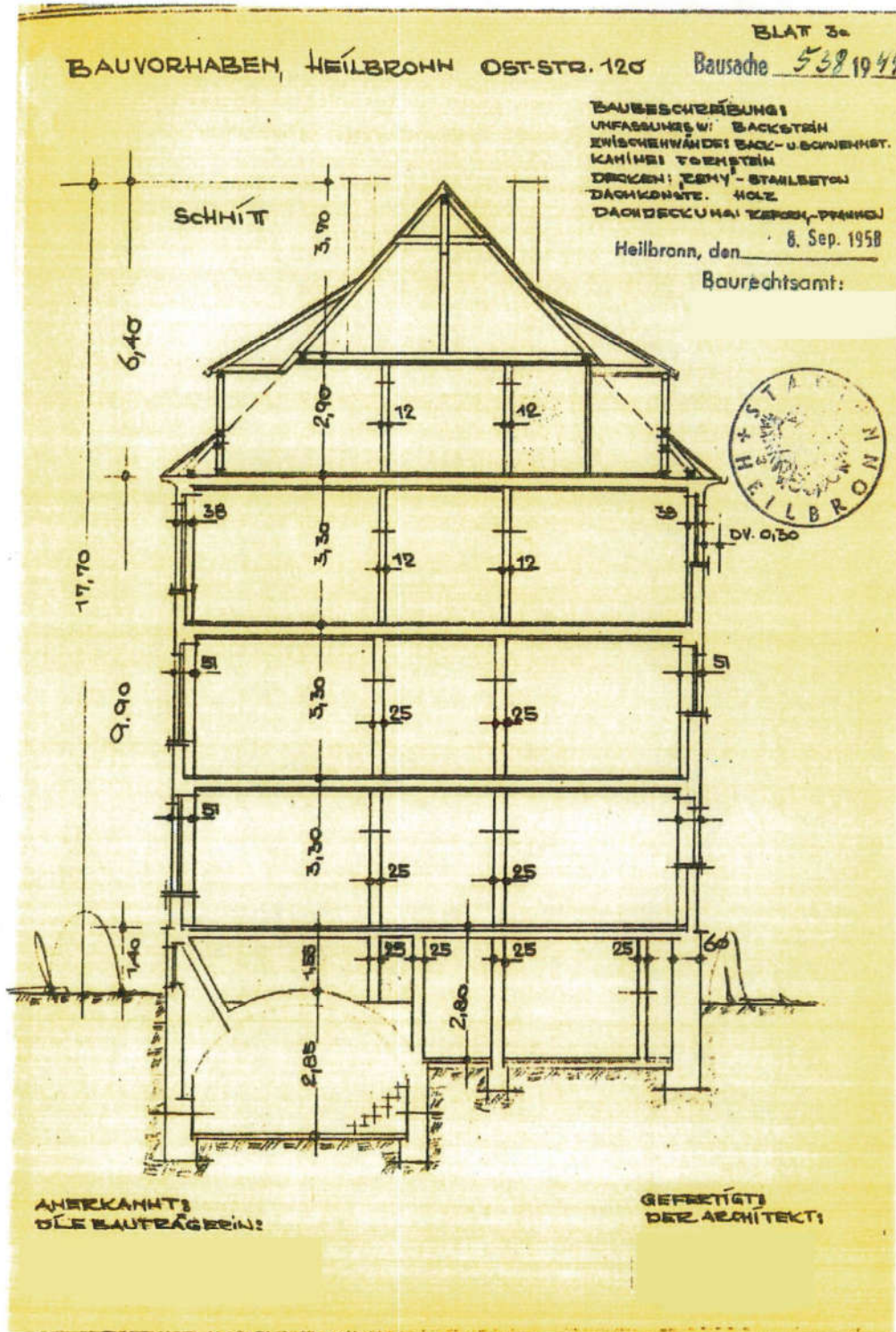
Seite 8 von 14



Erdgeschoss

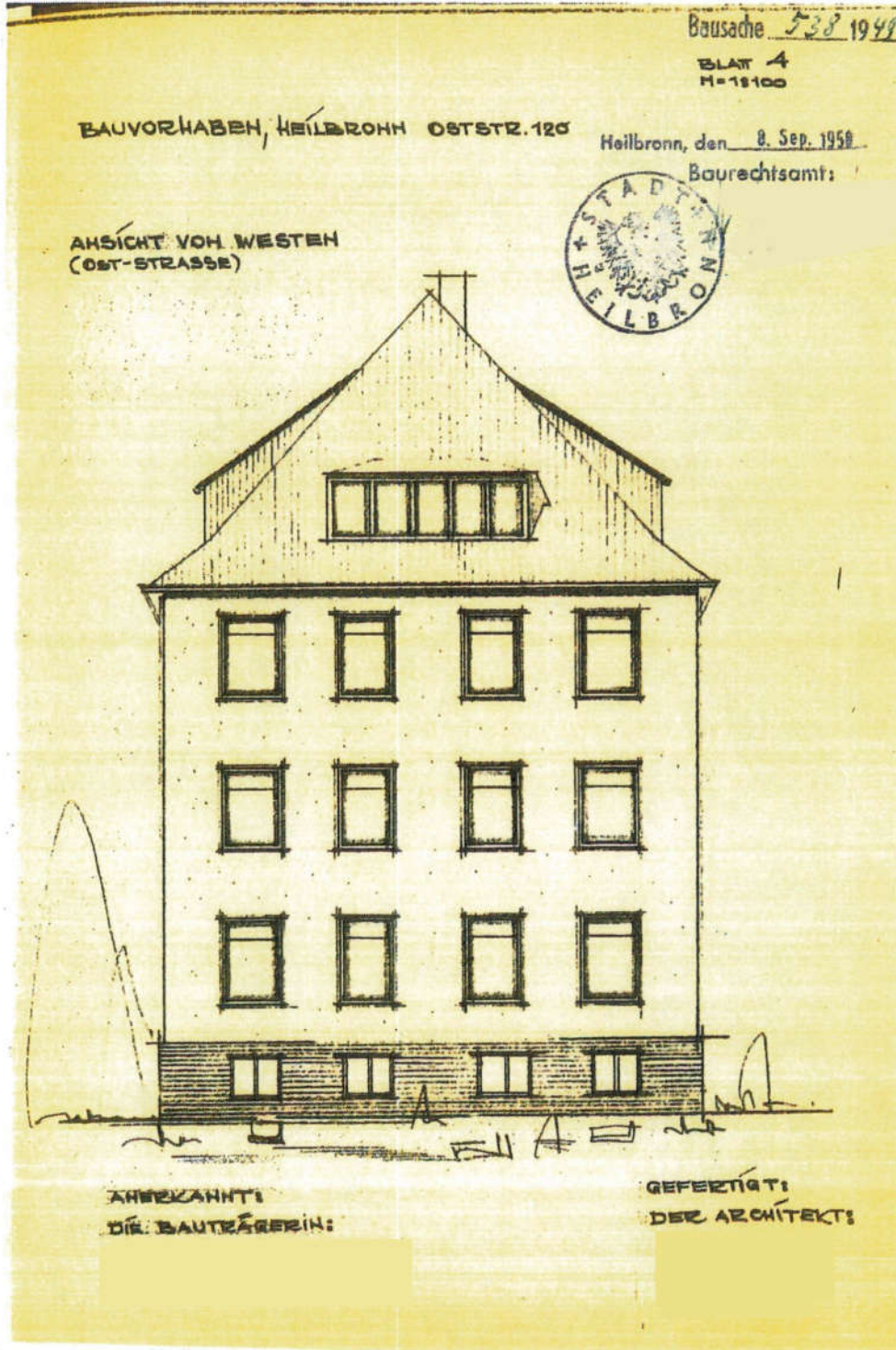
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 9 von 14



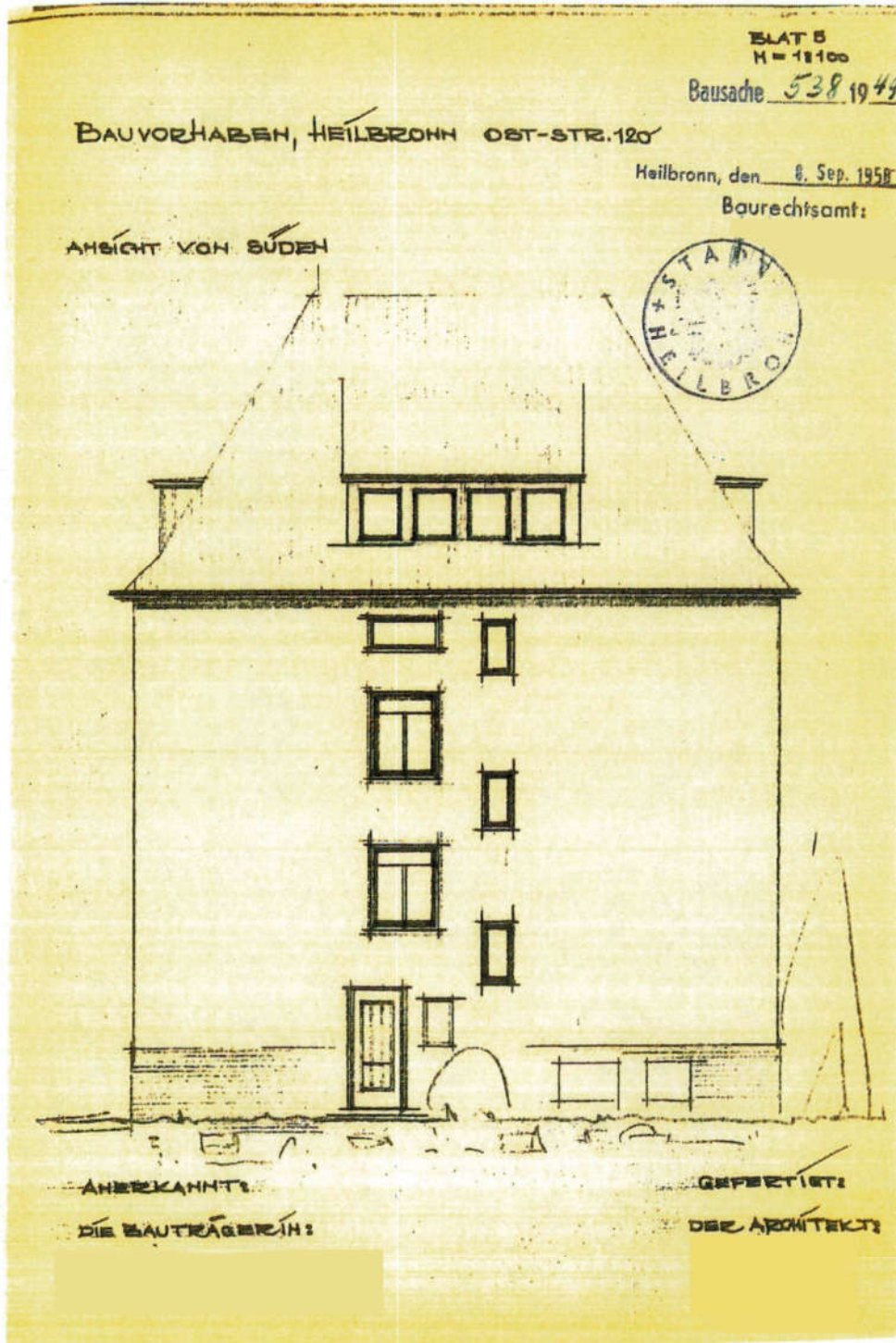
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 10 von 14



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 11 von 14



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 12 von 14



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 13 von 14

