

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 23.11.2024
Az.: 24-05/aghn-zv/3K2/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
als ergänzende Aktualisierung eines Gutachtens vom 05.06.2023

des im Wohnungsgrundbuch von Beilstein, Blatt 3842, eingetragenen **210,850/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 71717 Beilstein, Oberer Söhlbachweg 7, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss links vom Eingang, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet mit einem Abstellraum im 2. Dachgeschoss**

Gerichts-Az.: 4 K 2/24

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
03.07.2024

Verkehrs-/Marktwert

rd. 362.000 €

rd. 2.919 €/m² Wohnfl.

**nach Risikoabschlag 5% wegen nicht gestatteter
Innenbesichtigung der Wohnung**



Wohnung Nr. 5
im 1.+2. DG links

Vermutlich eigengenutzte Wohnung über 2 Dachgeschossebenen (Maisonette mit Wendeltreppe) in 6-Familienhaus Baujahr 1995, Wohnfl. ca. 124 m², mittlere Ausstattung, Loggia nach Süden. 1 Abstellraum im UG, 2 Kfz-Stellplätze im Außenbereich. Zentrale Innerortslage in Beilstein. Vermutliches Zubehör: Ältere Einbauküchenzeile, ohne Zeitwert

Kopie-Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 110 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: Bilder Ortstermin 03.07.2024

Seite 1 von 4

Wohnung Nr. 5
im 1.+2. DG links



Bild 1: Ansicht aus Nordosten

Bild 2: Dachgeschoss-Teilansicht aus Nordosten



Bild 3: Kfz-Stellplatz Nr. 8

Bild 4: Kfz-Stellplatz Nr. 5

Anlage 1: Bilder Ortstermin 03.07.2024

Seite 2 von 4



Bild 5: Ansicht aus Südosten

Bild 6: Dachgeschoss-Teilansicht aus Südosten



Bild 7: Teilansicht aus Süden



Bild 8: Treppenhaus DG-Ebene

Anlage 4: Vorgutachten aus 2023

Seite 31 von 77

Az.: 22-11/aghn-zv/3K77/22

Oberer Söhlbachweg 7, 71717 Beilstein

Seite 31 von 77

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 4 von 5

Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Ergänzungen

WERTGutachten Brunner | Immobilienbewertung
Kirchbrunnstraße 3 | 74072 Heilbronn
Fon (0 71 31) 405 65 27 | Fax 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.wertgutachten-brunner.de



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfte Sachverständigen
GdL, Sprengelstr. 10, 10117 Berlin
Geprüfte Marktkenntnis
Büro: 74072 Heilbronn
Klausur: Heilbronn

Bild_00073.jpg

Anlage 4: Vorgutachten aus 2023

Seite 32 von 77

Az.: 22-11/aghn-zv/3K77/22

Oberer Söhlbachweg 7, 71717 Beilstein

Seite 32 von 77

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 5 von 5



Anlage 4: Vorgutachten aus 2023

Seite 40 von 77

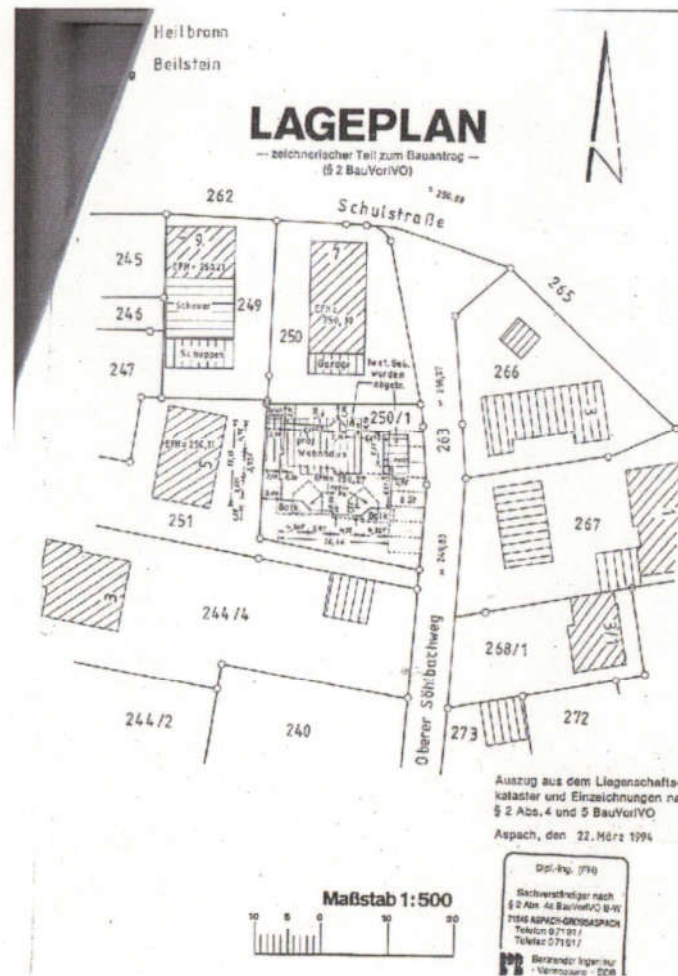
Az.: 22-11/aghn-zv/3K77/22

Oberer Söhlbachweg 7, 71717 Beilstein

Seite 40 von 77

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung

Seite 5 von 14



Anlage 4: Vorgutachten aus 2023

Seite 45 von 77

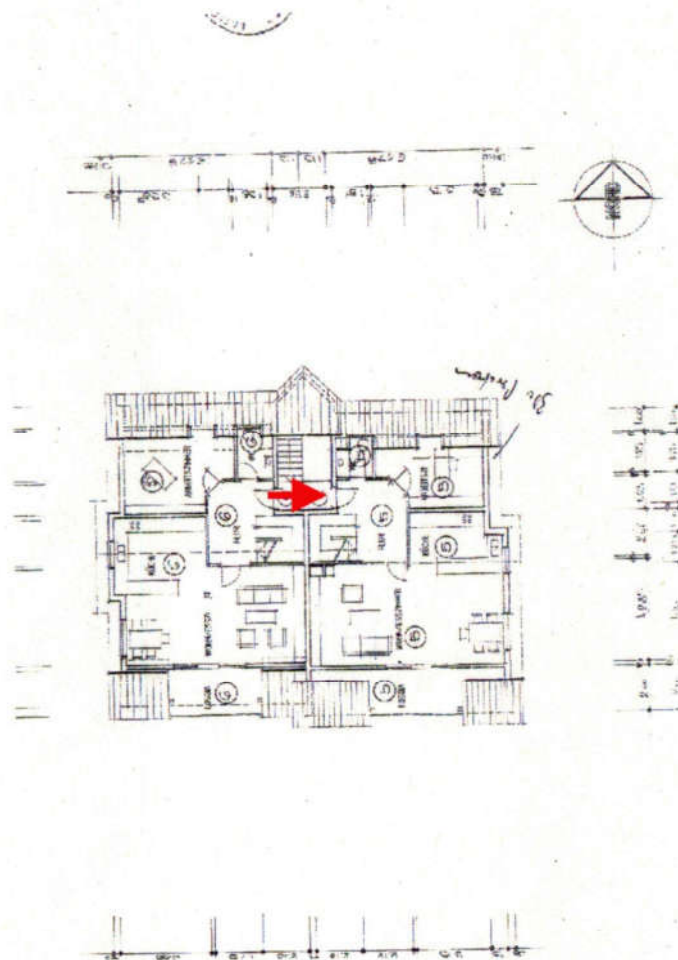
Az.: 22-11/agnh-zv/3K77/22

Oberer Söhlbachweg 7, 71717 Beilstein

Seite 45 von 77

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung

Seite 10 von 14



1. Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 5 (Pfeil)



WERTGutachten Brunner | Immobilienbewertung
Kirchbrunnstraße 3 | 74072 Heilbronn
Fon (0 71 31) 405 65 27 Fax 405 59 52
info@wertgutachten-brunner.de
www.wertgutachten-brunner.de



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GdL, Sprengmeister, Altkonstruktion
Geprüfte Maßstabkompetenz
Baugutachter, Bauplanungsamt
Klausur, Heilbronn

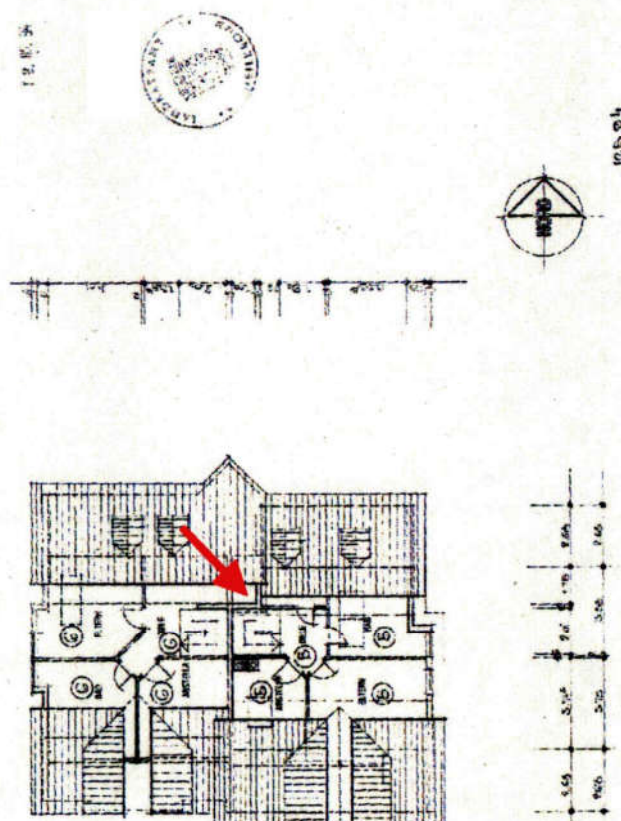
Bild_00087.jpg

Anlage 4: Vorgutachten aus 2023

Seite 46 von 77

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung

Seite 11 von 14



2. Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 5 (Pfeil)



WERTGutachten Brunner | Immobilienbewertung
Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn
Fon (0 71 31) 405 65 27 Fax 405 59 52
Info@wertgutachten-brunner.de
www.wertgutachten-brunner.de



Gegründete Fachkompetenz
 CopiÖffiz Sachverständiger
 GfG Sprungretter Altdomus

Gesicherte Marktkompetenz
 Mitglied European Association
 Marketing Management

Bild_00088.jpg

Anlage 4: Vorgutachten aus 2023

Seite 47 von 77

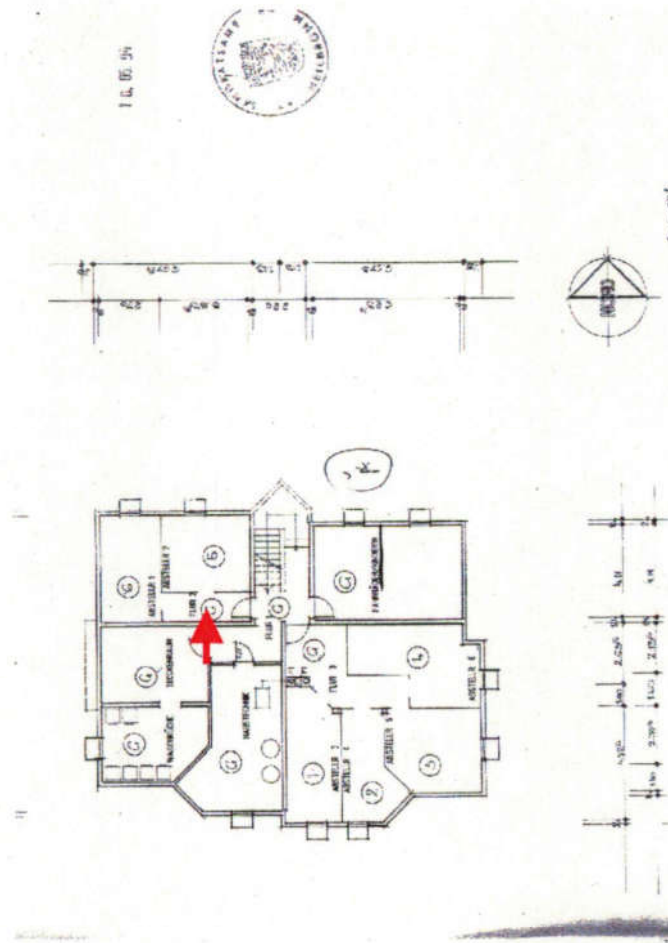
Az.: 22-11/agn-zv/3K77/22

Oberer Söhlbachweg 7, 71717 Beilstein

Seite 47 von 77

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung

Seite 12 von 14



Untergeschoss mit Abstellraum Nr. 5 (Pfeil)



WERTGutachten Brunner | Immobilienbewertung
 Kirchbrunnenstraße 3, 74072 Heilbronn
 Fon (0 71 31) 405 65 27 Fax 405 59 52
 info@wertgutachten-brunner.de
 www.wertgutachten-brunner.de



Gepflichtete Fachkompetenz
 Geprüfter Sachverständiger
 i.d.B. Sachverständigen
 Geprüfte Marktkenntnis
 Erlaubnis: Erlaubnisnummer 1000
 Margarete Heilbronn

Bild_00089.jpg

Anlage 4: Vorgutachten aus 2023

Seite 48 von 77

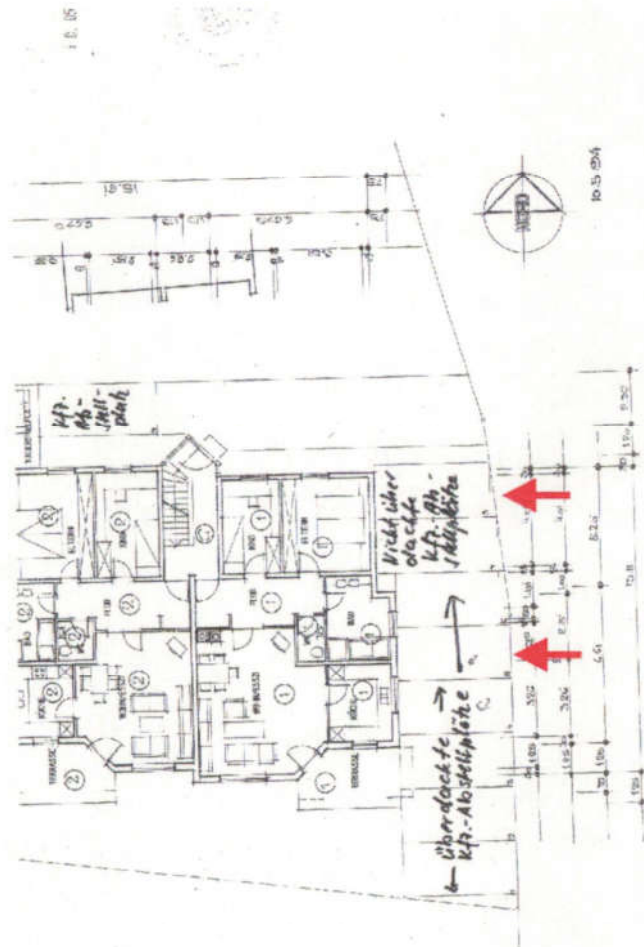
Az.: 22-11/aghn-zv/3K77/22

Oberer Söhlbachweg 7, 71717 Beilstein

Seite 48 von 77

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung

Seite 13 von 14



Stellplatzübersicht mit Kfz-Stellplätzen Nr. 5 und Nr. 8 (Pfeile)



WERTGutachten Brunner | Immobilienbewertung
 Kirchbrunnstraße 3, 74072 Heilbronn
 Fon (0 71 31) 405 65 27 Fax 405 59 52
 info@wertgutachten-brunner.de
 www.wertgutachten-brunner.de



Geprüfte Fachkompetenz
 Geprüfte Sachverständige
 GdS Sprengmeister Akademie
 Geprüfte Marktkenntnis
 BfL/BfL-Expertenforum
 Region Heilbronn

Bild_00090.jpg