

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, ver-  
bunden 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

<b>Gerichts-Az.: 4 K 2/24</b>	<b>Verkehrs-/Marktwert</b>
<b>Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 03.07.2024</b>	<b>rd. 362.000 €</b> rd. 2.919 €/m <sup>2</sup> Wohnfl. nach Risikoabschlag 5% wegen nicht gestatteter Innenbesichtigung der Wohnung



Vermutlich eigengenutzte Wohnung über 2 Dachgeschossebenen (Maisonette mit Wendeltreppe) in 6-Familienhaus Baujahr 1995, Wohnfl. ca. 124 m<sup>2</sup>, 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](mailto:info@wertgutachten-brunner.de)  
[www.wertgutachten-brunner.de](http://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



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

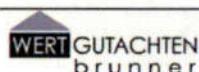
**Anlage 4: Vorgutachten aus 2023**

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 5Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>; eigene Ergänzungen

WERTGutachten Brunner | Immobilienbewertung  
Kirchbrunnenstraße 3, 74072 Heilbronn  
Fax 07131 405 65 27 Fax 405 59 52  
info@wertgutachten-brunner.de  
www.wertgutachten-brunner.de



Geprüfte Fachkennzeichnung  
Geprüfter Sachverständiger  
Ggf. Sprengtechnischer Ausdecker  
Gesicherte Maßnahmen  
Mittel der Explosionsgeschütze  
Region Heilbronn

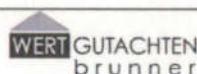
Bild\_00073.jpg

**Anlage 4: Vorgutachten aus 2023**

Seite 32 von 77

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

Seite 5 von 5



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



Geprüfte Fachkompetenz  
Geprüfter Sachverständiger  
Gesetzlicher Sachverständiger  
Gesicherter Maklerabschluss  
Mitarbeiter Maklerabschluss  
Heilbronn

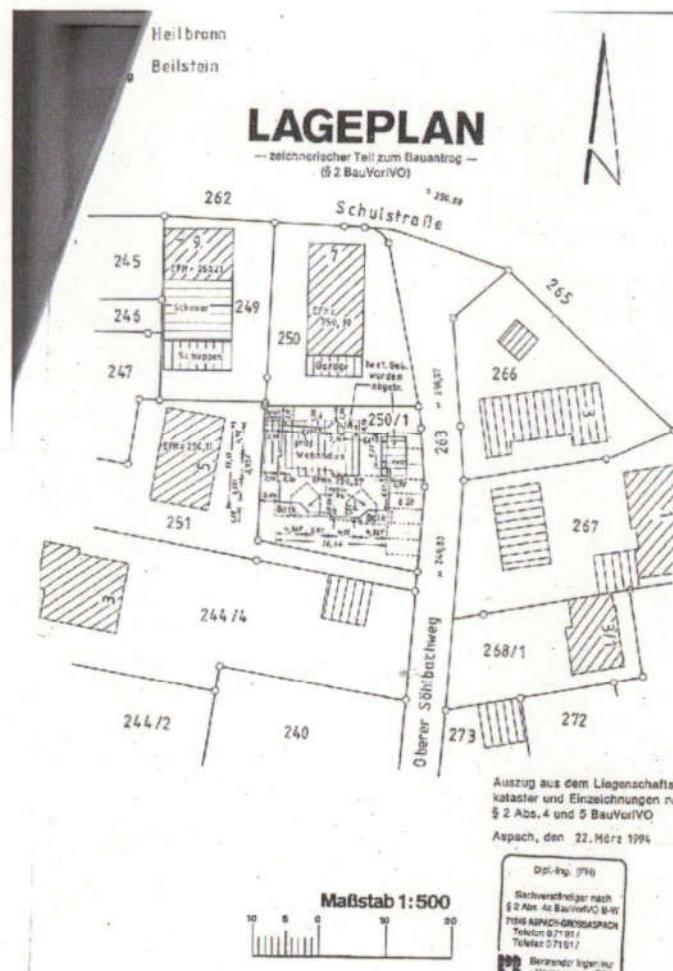
Bild\_00074.jpg

**Anlage 4: Vorgutachten aus 2023**

Seite 40 von 77

**Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung**

Seite 5 von 14



**Anlage 4: Vorgutachten aus 2023**

Seite 45 von 77

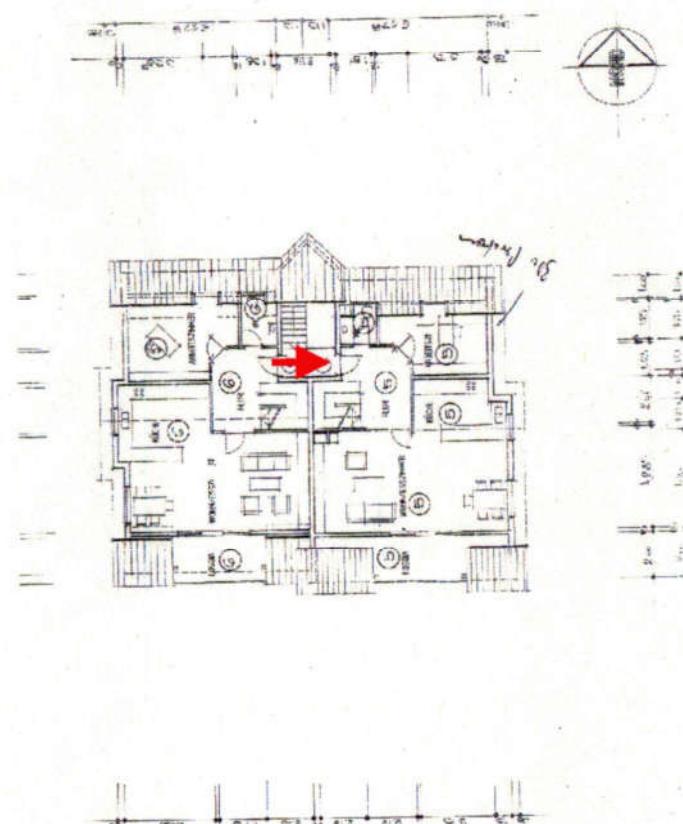
Az.: 22-11/aghn-zv/3k77/22

Oberer Söhlbachweg 7, 71717 Beilstein

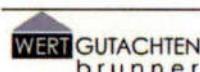
Seite 45 von 77

**Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung**

Seite 10 von 14



1. Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 5 (Pfeil)



WERTGutachten Brunner | Immobilienbewertung  
Kirchbrunnenstraße 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 Immobilienwerte  
Gesetzlicher Sachverständiger  
Gesetzliche Maktkompetenz  
Magister Immobilienwirtschaft  
Hilgen Heilbronn

Bild\_00087.jpg

**Anlage 4: Vorgutachten aus 2023**

Seite 46 von 77

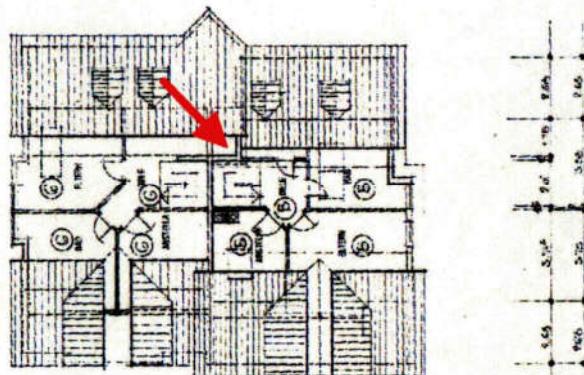
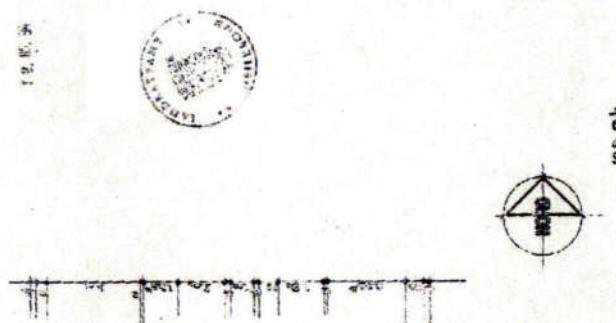
Az.: 22-11/aghn-zv/3K77/22

Oberer Söhlbachweg 7, 71717 Beilstein

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



Gepflegte Fachkompetenz  
Geprüfter Sachverständiger  
GIG Sprungtarif Akkreditiert  
  
Gesuchte Meldekompetenz:  
Wertberater/Akkreditierung  
Region Heilbronn

Bild\_00088.jpg

**Anlage 4: Vorgutachten aus 2023**

Seite 47 von 77

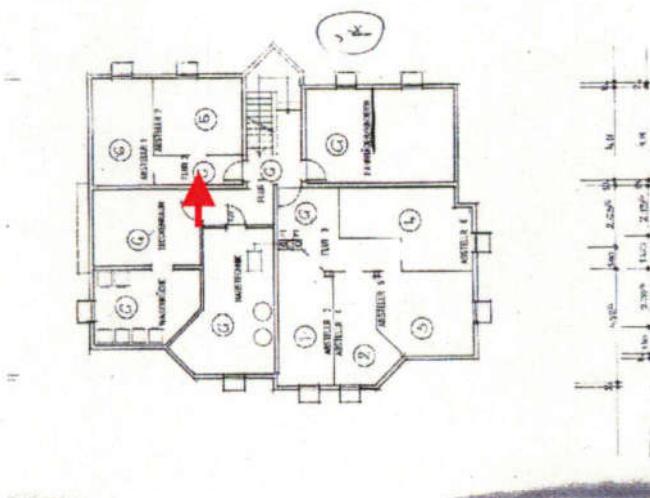
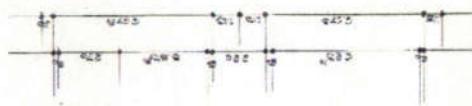
**Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne und Wohnflächenberechnung**

Seite 12 von 14

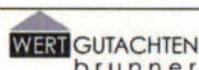
Ls. 05. 09.



Ls. 05. 09.



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](mailto:info@wertgutachten-brunner.de)  
[www.wertgutachten-brunner.de](http://www.wertgutachten-brunner.de)



Geprüfte Fachakademie  
für Sachverständiger  
Güte Sprungförder Akademie  
Gesicherte Marktkompetenz:  
Münster Kreisverwaltungskreis  
Region Heilbronn

Bild\_00089.jpg

## Anlage 4: Vorgutachten aus 2023

Seite 48 von 77

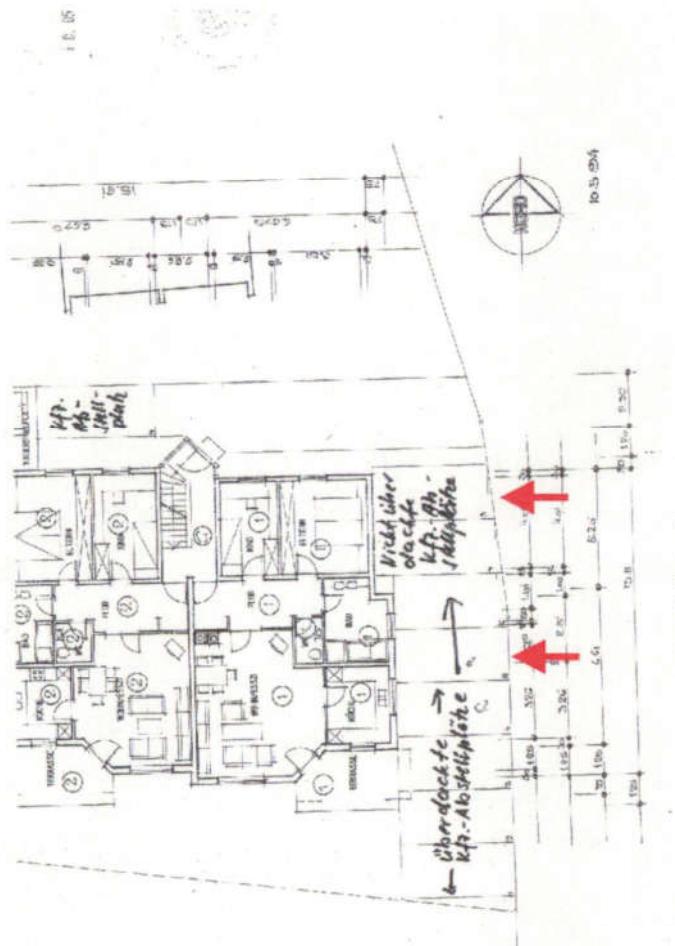
Az.: 22-11/aghn-zv/3k77/22

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  
Kirchbrunnenstraße 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  
UG (E) Sprungprüfung Akademie  
Gesicherte Marktwertabschätzung  
Mittlerer Expertenregister  
Region Heilbronn

Bild\_00090.jpg