

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 15.06.2024
Az.: 23-12/aghn-zv/3K29/23

GUTACHTEN

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

- a) des im Grundbuch von Weinsberg, Blatt 6100, BV-Nr. 1, eingetragenen, mit einer Pkw-Garage bebauten Grundstücks
- b) des im Wohnungsgrundbuch von Weinsberg, Blatt 6101, BV-Nr. 1, eingetragenen 1/2 Miteigentumsanteils an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sonderertrag an der Wohnung im EG mit 1 Abstellraum, 1 Keller, 1 Kohlenraum im UG und 1 Zimmer und Bühnenraum im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

in 74189 Weinsberg, Zeppelinstraße 27

Gerichts-Az.: 4 K 29/23 - Wertermittlungsstichtag: 02.02.2024

	
<p>a) Mit Pkw-Einzelgarage bebautes Grundstück, ca. 36 m². Garage Baujahr 1963, massiv, Pultdach mit Welleternitplatten, Kipptor mit elektr. Antrieb, Unterhaltungsstau, baujahresentsprechende Maße und Ausstattung. Zufahrt mit Bitumen, als Stellplatz nutzbar.</p>	<p>b) Selbstgenutzte Wohnung mit 2 Zimmer, Flur, WC, Bad, Küche und Balkon im EG, Wohnfl. ca. 67,67 m². Baujahr ca. 1963. Gas-Warmluftheizung. Zusätzliches Zimmer und Bühnenraum im DG, Wohnfl. ca. 5,82 m². Überwiegend einfache Ausstattung, erheblicher Modernisierungsstau an Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Keine Verwaltung und Rücklagen. Grundstück ca. 590 m² in guter Wohnlage, Sondernutzungsrecht an Gartenfläche.</p>
<p>Verkehrswert rd. 20.000 € Zubehör: Nein</p>	<p>Verkehrswert rd. 183.000 € Zubehör: Nein.</p>

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 91 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

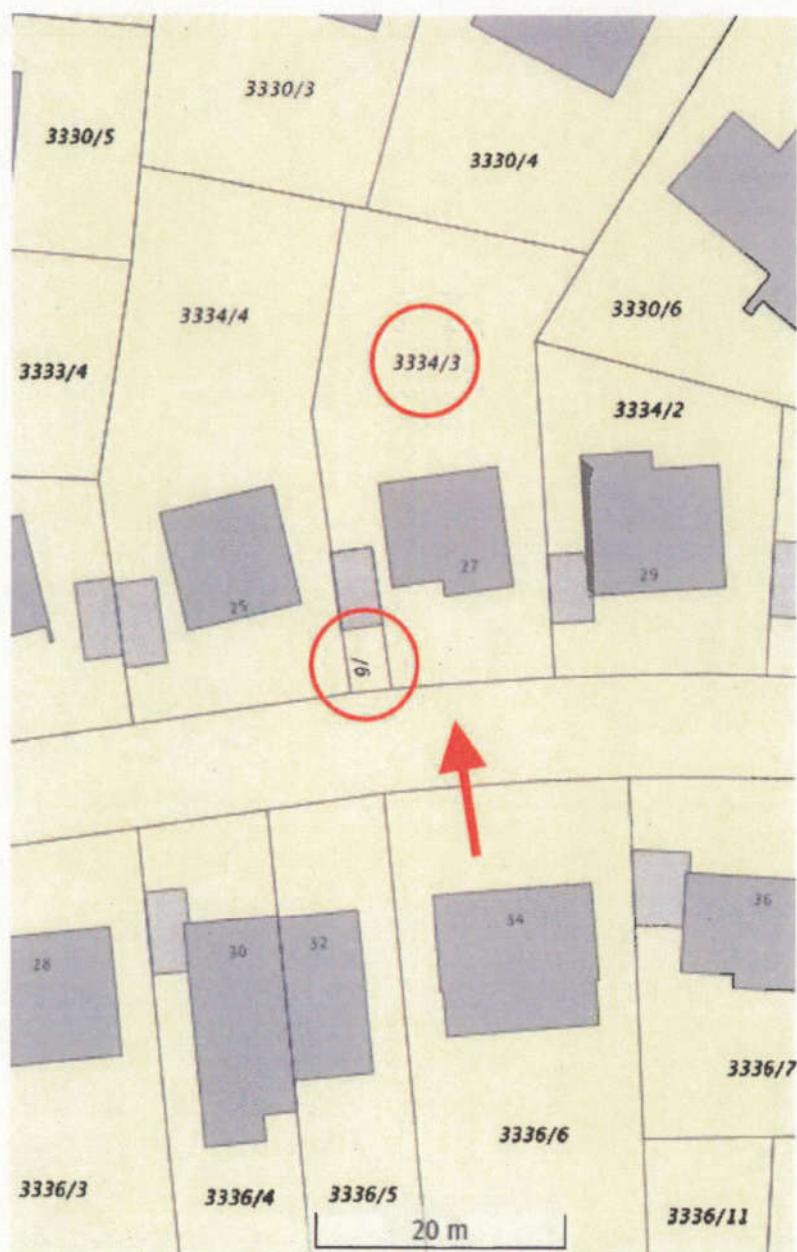


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 4 von 5



Quelle (ff.): <https://www.geoportal-bw.de>, Kennzeichnung der Versteigerungsobjekte bzw. Teilgrundstücke

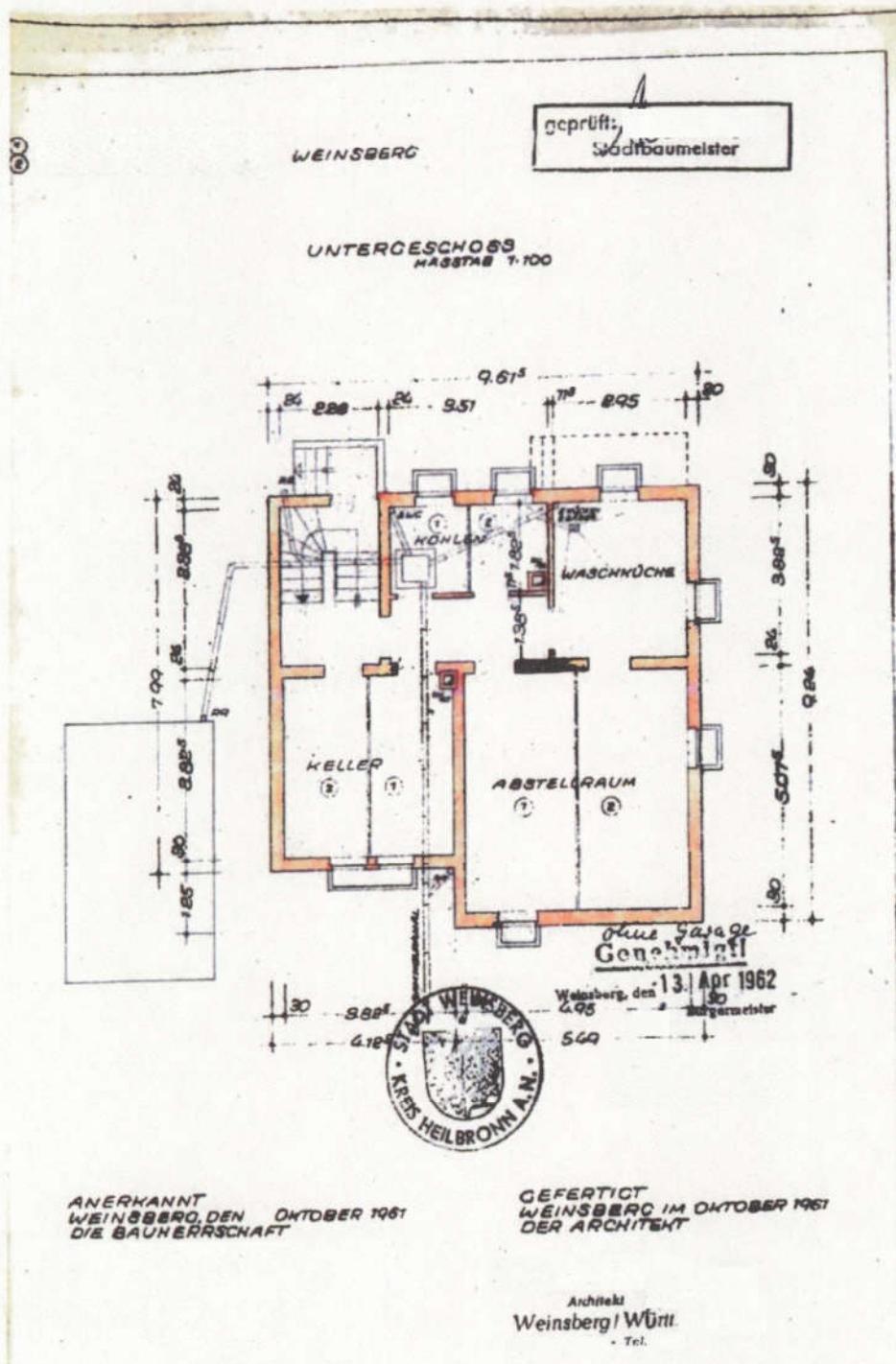
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte

Seite 5 von 5



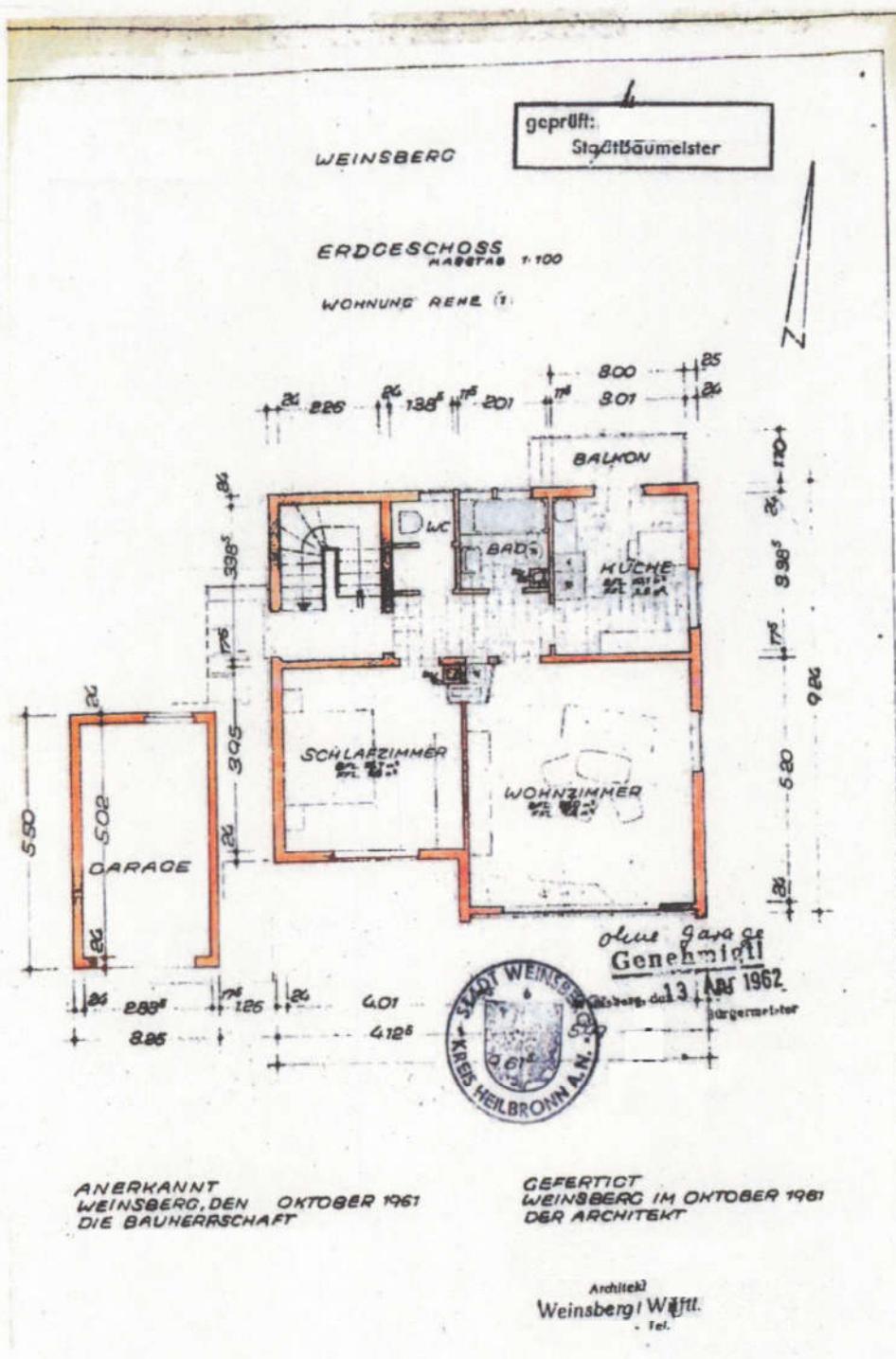
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 9 von 16



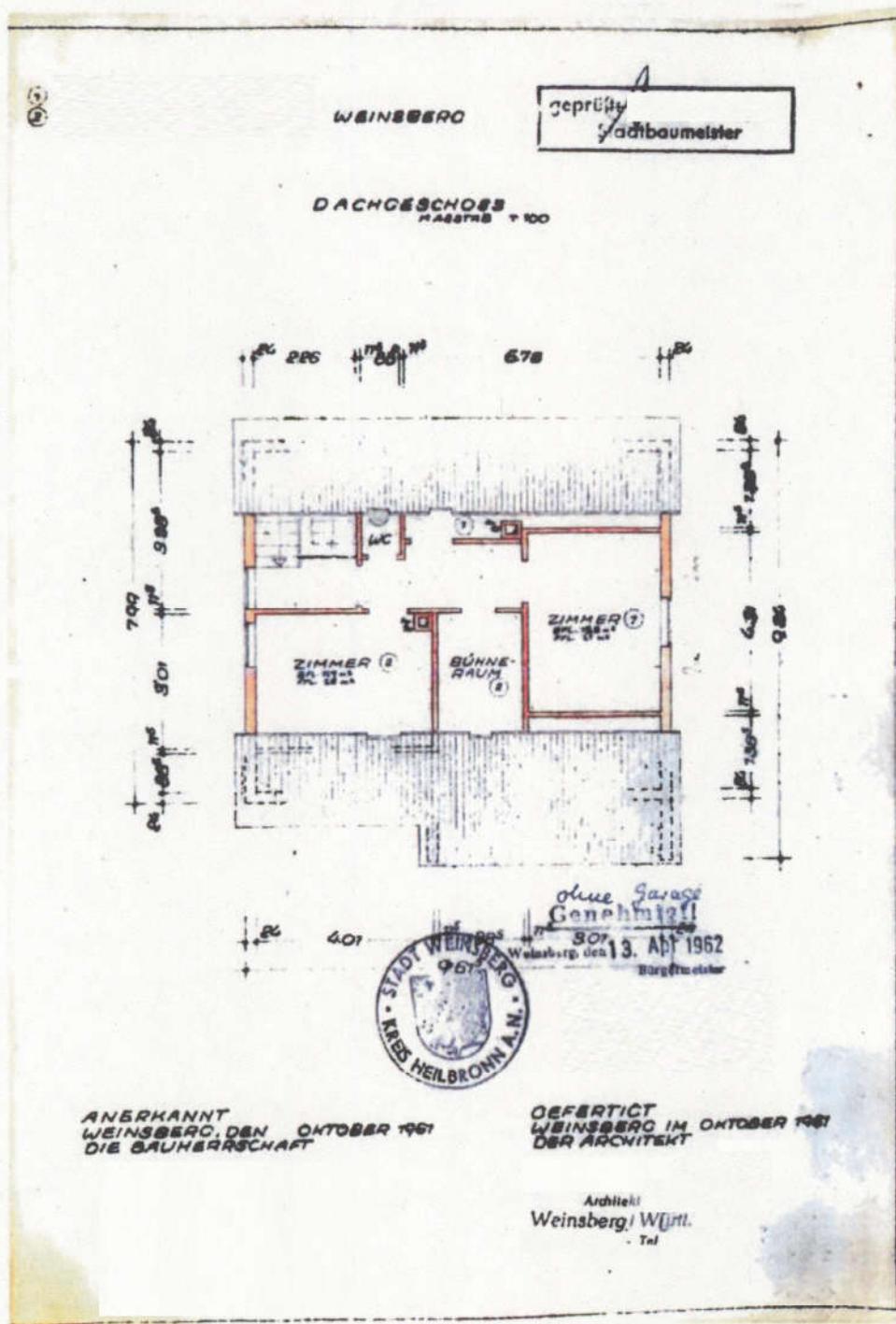
Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 10 von 16



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Seite 11 von 16



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht aus Süden



Bild 2: Ansicht aus Südosten



Bild 3: Ansicht aus Südwesten



Bild 4: Blick in die Straße nach Osten

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 5: Blick in die Straße nach Westen



Bild 6: Blick auf gegenüberliegende Straßenseite



Bild 7: Ansicht aus Südwesten



Bild 8: Garagengrundstück

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 9: Garage



Bild 10: Garage



Bild 11: Garagenrückseite

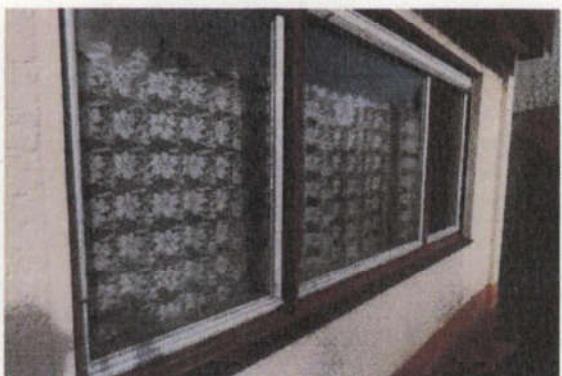


Bild 12: Wohnung Nr. 1 im EG - Südfront

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 7

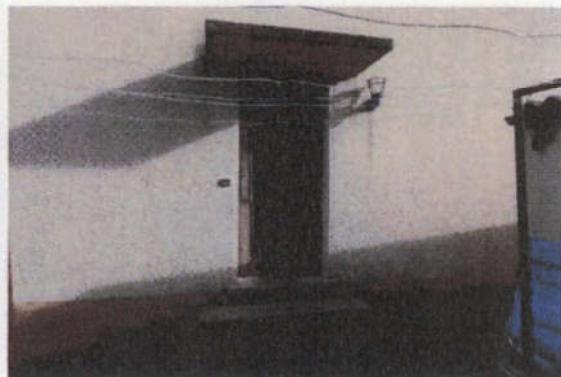


Bild 13: Wohnung Nr. 1 im EG - Südfassade

Bild 14: Hauseingang Westseite



Bild 15: Teilansicht Westfassade

Bild 16: Blick nach Norden auf rückseitigen Garten

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 7



Sondernutzungsrecht an
östlichem Gartenteil



Bild 17: Ansicht Garten und Haus aus Norden (Rückseite)

Bild 18: Ansicht Garten und Haus aus Nordosten



Sondernutzungsrecht an
Gartenteil östliches des
Hauses



Bild 19: Gartenfläche östlich des Hauses

Bild 20: Eingang Wohnung Nr. 1 im EG