

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 30.07.2026
Az.: 26-01/aghn-zv/3K1/26

GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Neckarsulm, Blatt 8683 eingetragenen **268/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus und einem Nebengebäude bebauten Grundstück in 74172 Neckarsulm, Neuenstädter Straße 54/2, 54/3, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet**

Gerichts-Az.: 3 K 1/26

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag

29.04.2026

Verkehrs-/Marktwert, rd.

324.000 €

rd. 3.256 €/m² WF/NF

Wohnung ATP-Nr. 3



Straßenansicht (Norden)

Leerstehende 4-Zimmer-Wohnung im 2. OG eines Mehrfamilienhauses Baujahr 1968. Wohnfl. ca. 99,5 m² nach WoFIV, 2 Balkone (straßen- und rückseitig). 2022 im Innenbereich umfangreich modernisiert (Beläge, Türen, Sanitär, Elektro und Grundrissverbesserungen). 2 Kellerräume im UG, 1 Pkw-Garage im Nebengebäude. Geringer Restfertigstellungsbedarf. Gebäude mit Modernisierungsschritt nach GEG-Anforderungen (Dämmung Gebäudehülle). Energieeffizienzklasse G.

Zentrumsnahe, einfache bis mittlere Wohnlage im Mischgebiet an rege befahrene Einfallsstraße von der B27 zur Innenstadt. Grundstück ca. 647 m².

Digitale Kopie-Ausfertigung (PDF-Format)

Dieses Gutachten besteht aus 79 Seiten inkl. Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Papier-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
Kreissparkasse Heilbronn
IBAN
BIC

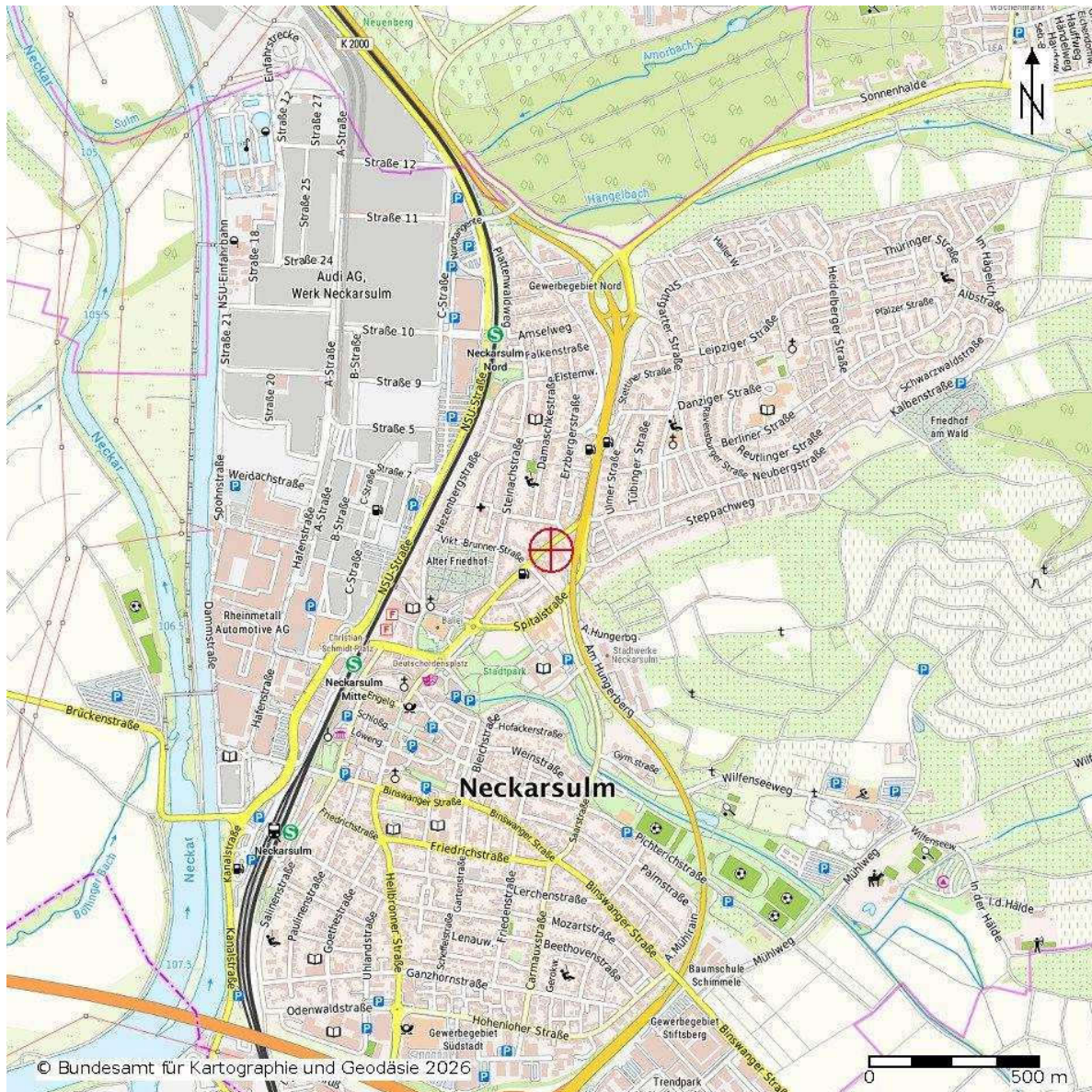


Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Region Heilbronn

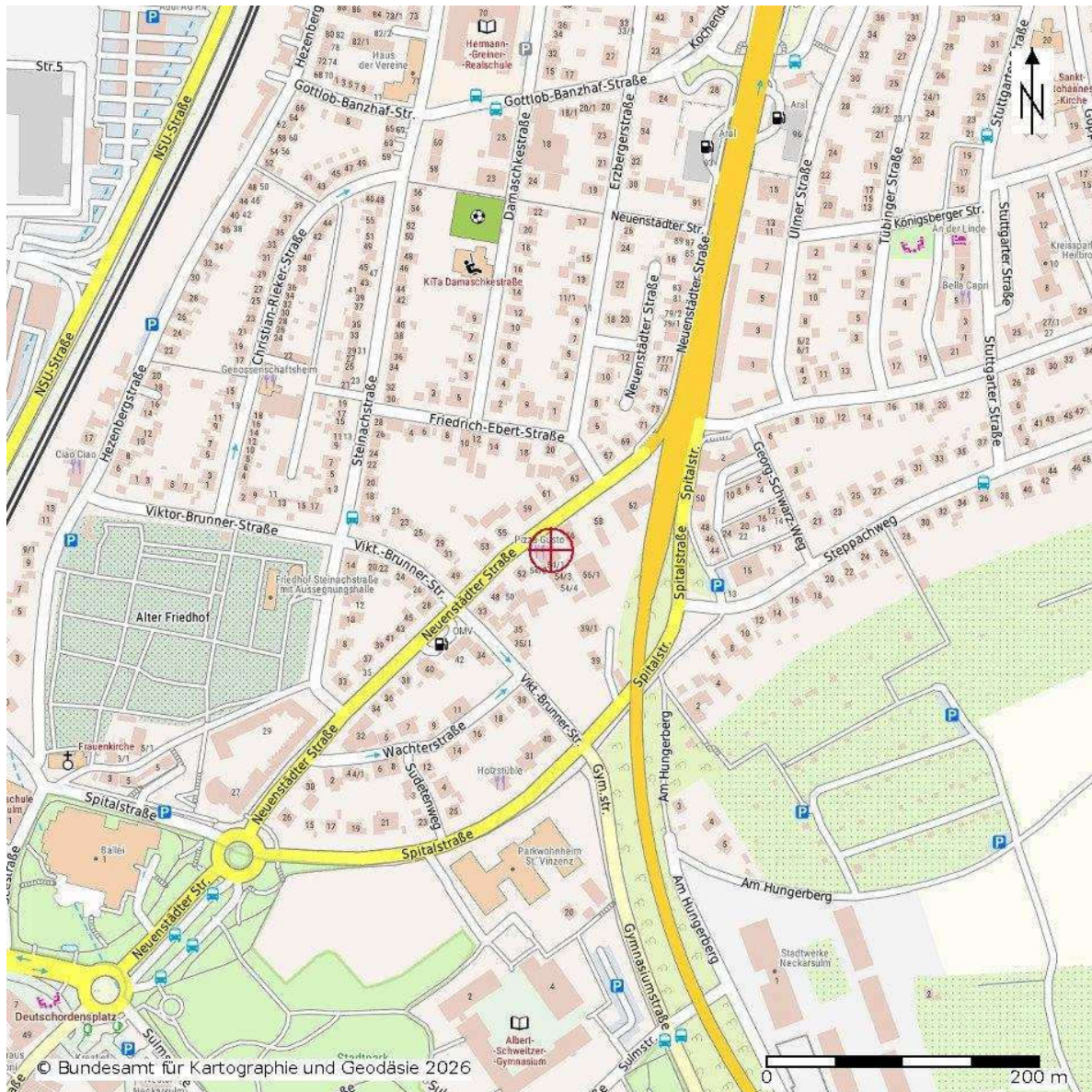
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 2 von 6



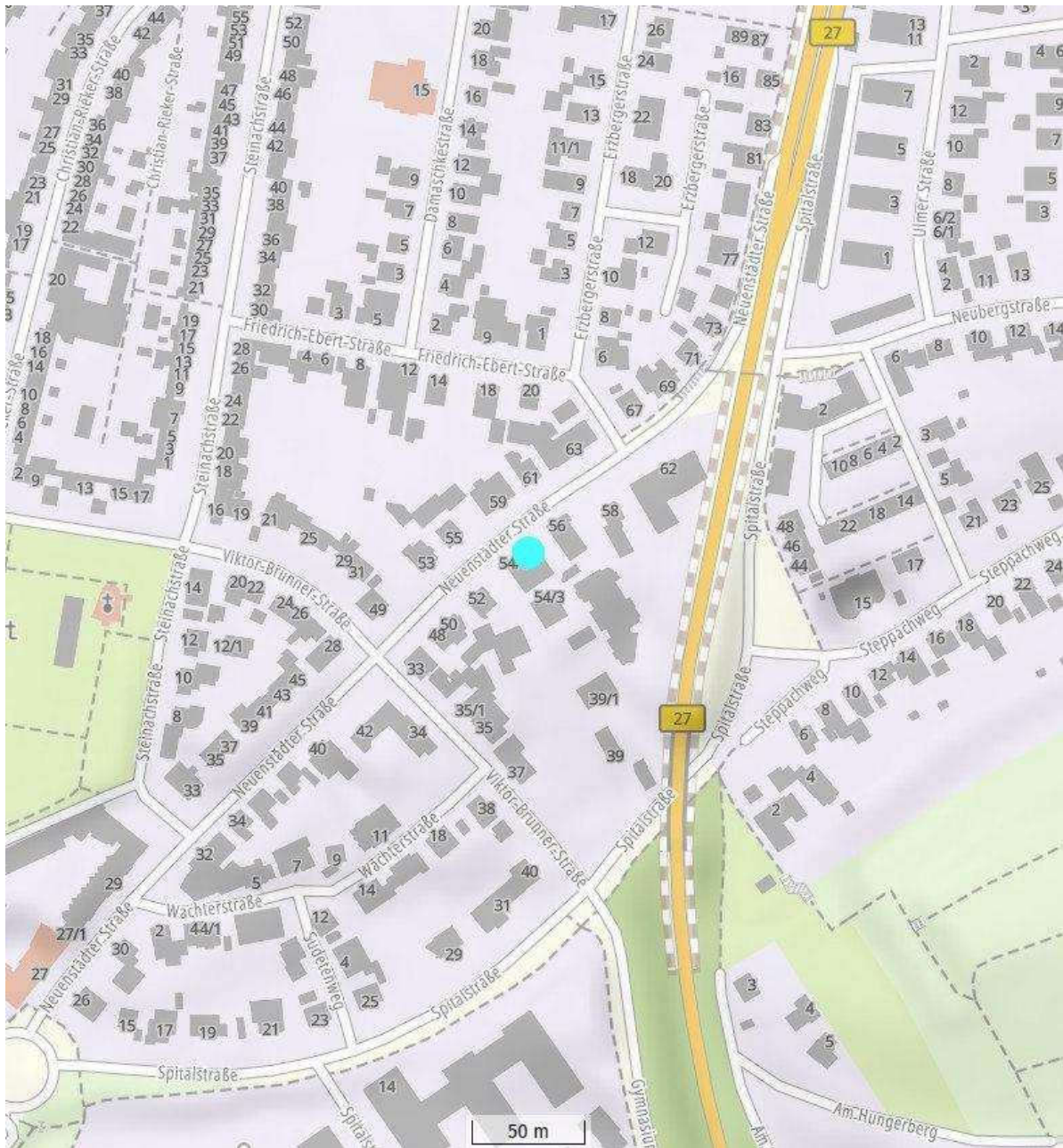
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 3 von 6



Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 4 von 6

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

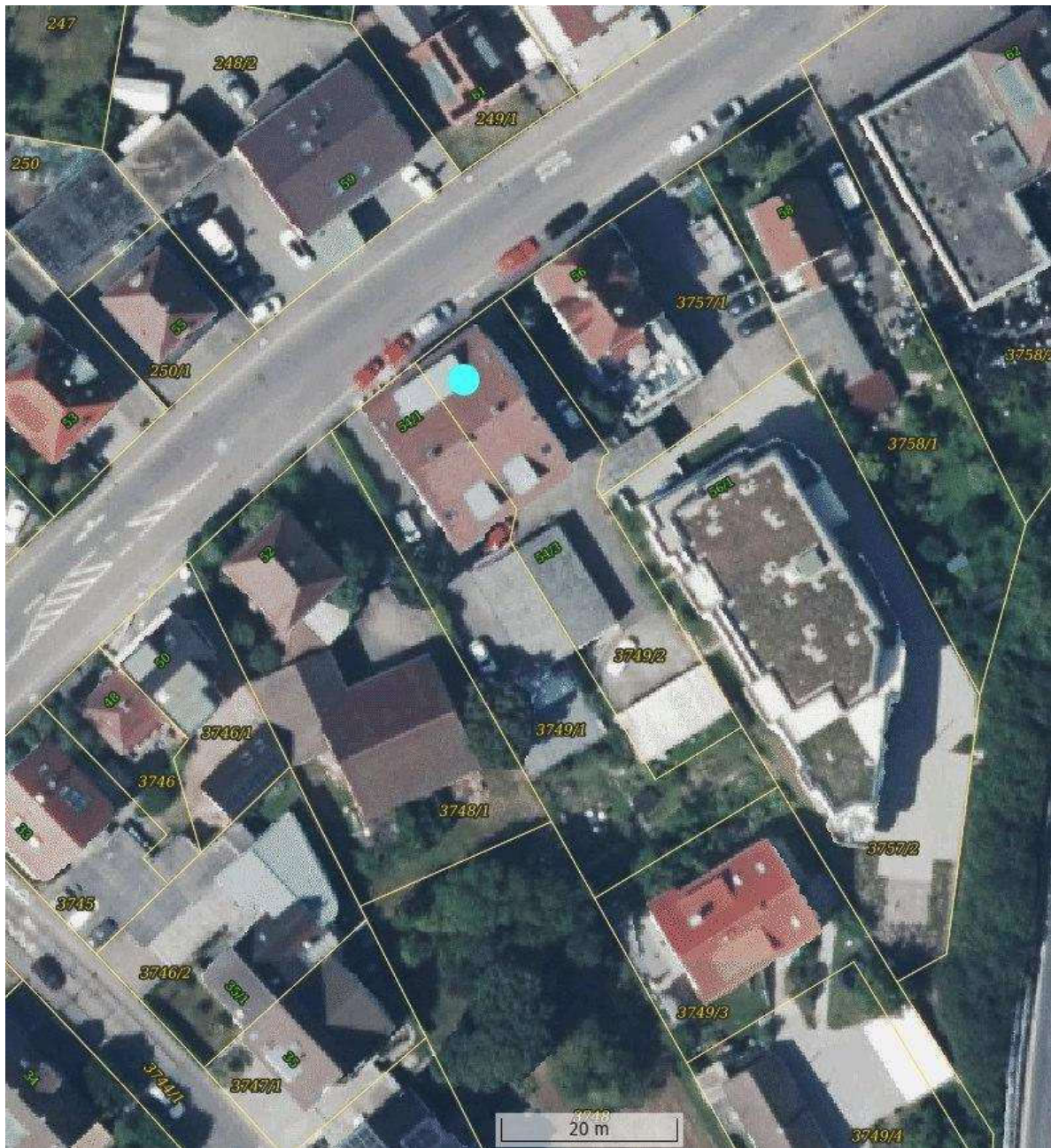
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



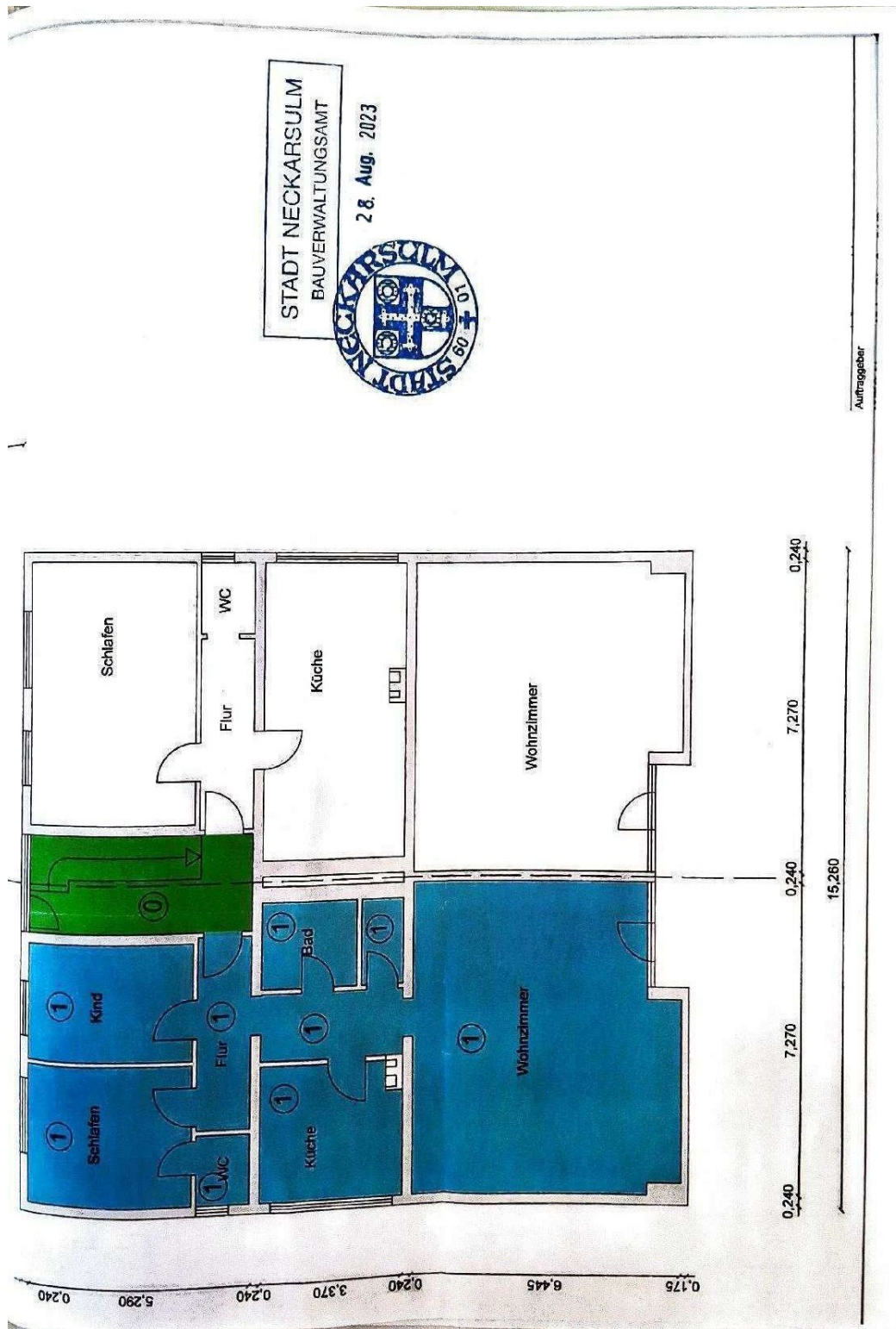
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne, Energieausweis

Seite 16 von 24



Hauptgebäude Erdgeschoss

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne, Energieausweis

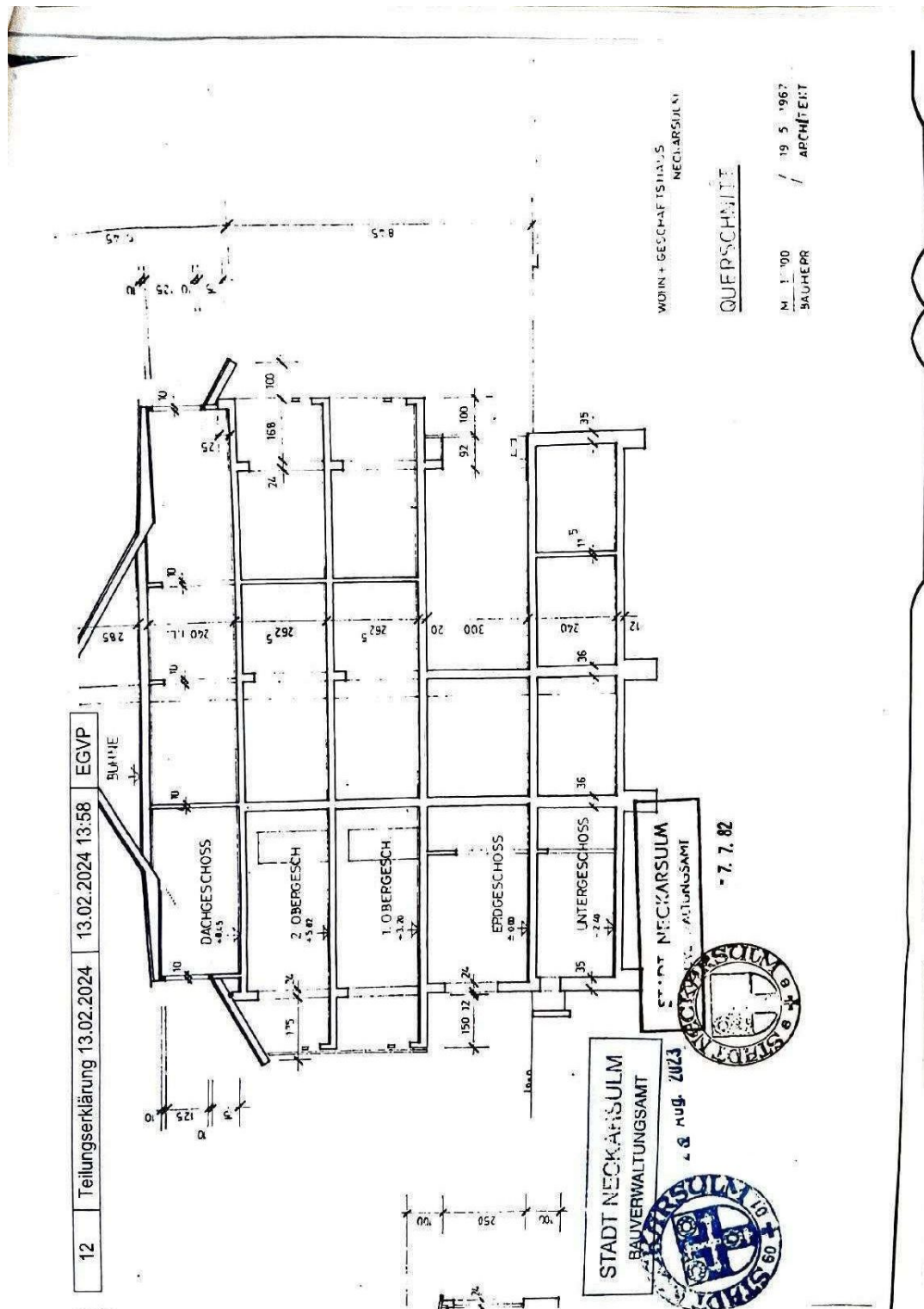
Seite 17 von 24



Hauptgebäude 2. Obergeschoss (mit Wohnung ATP-Nr. 3, hellgrün, Pfeilmarkierung)

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne, Energieausweis

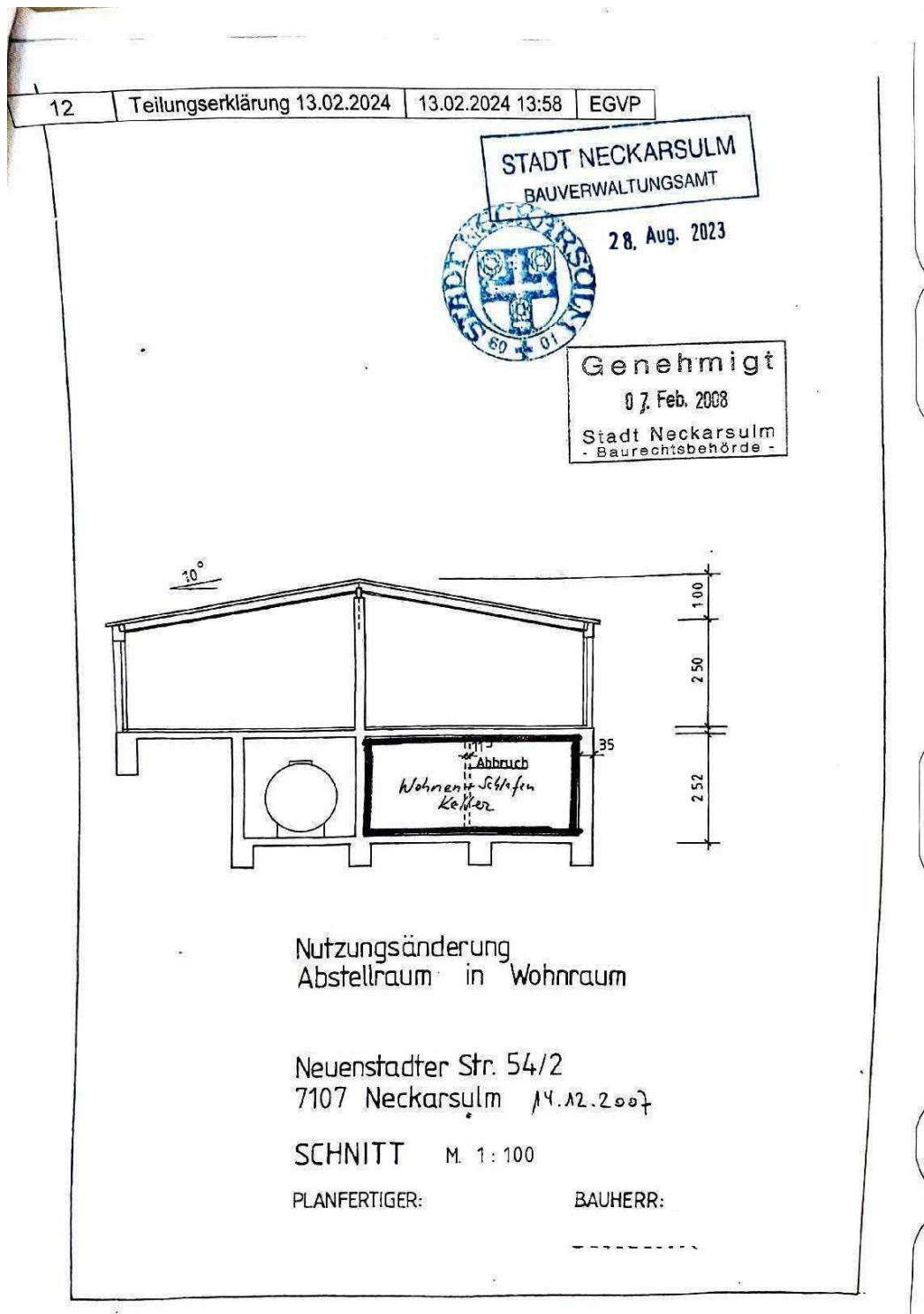
Seite 18 von 24



Hauptgebäude Schnitt

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne, Energieausweis

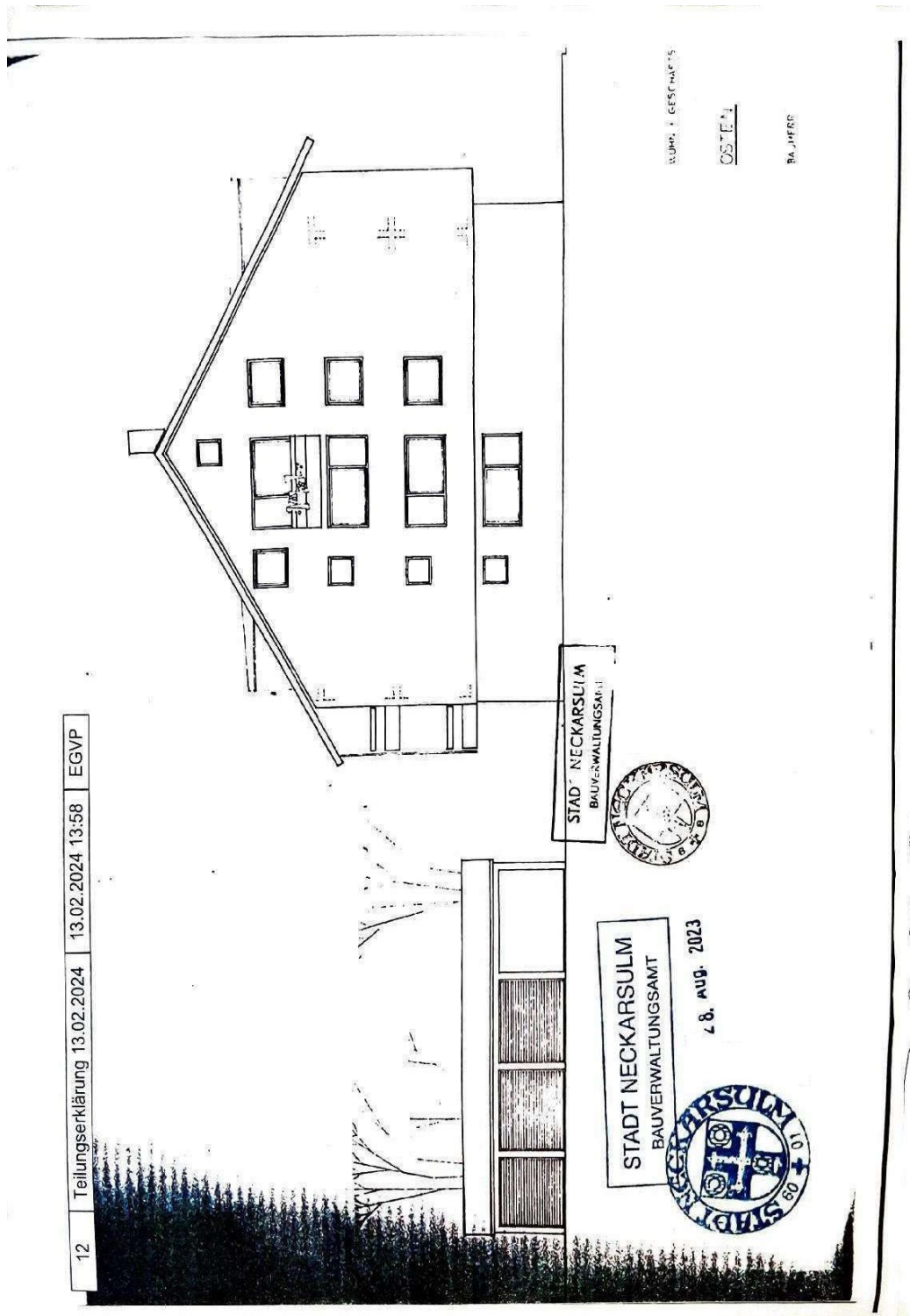
Seite 19 von 24



Nebengebäude Schnitt

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne, Energieausweis

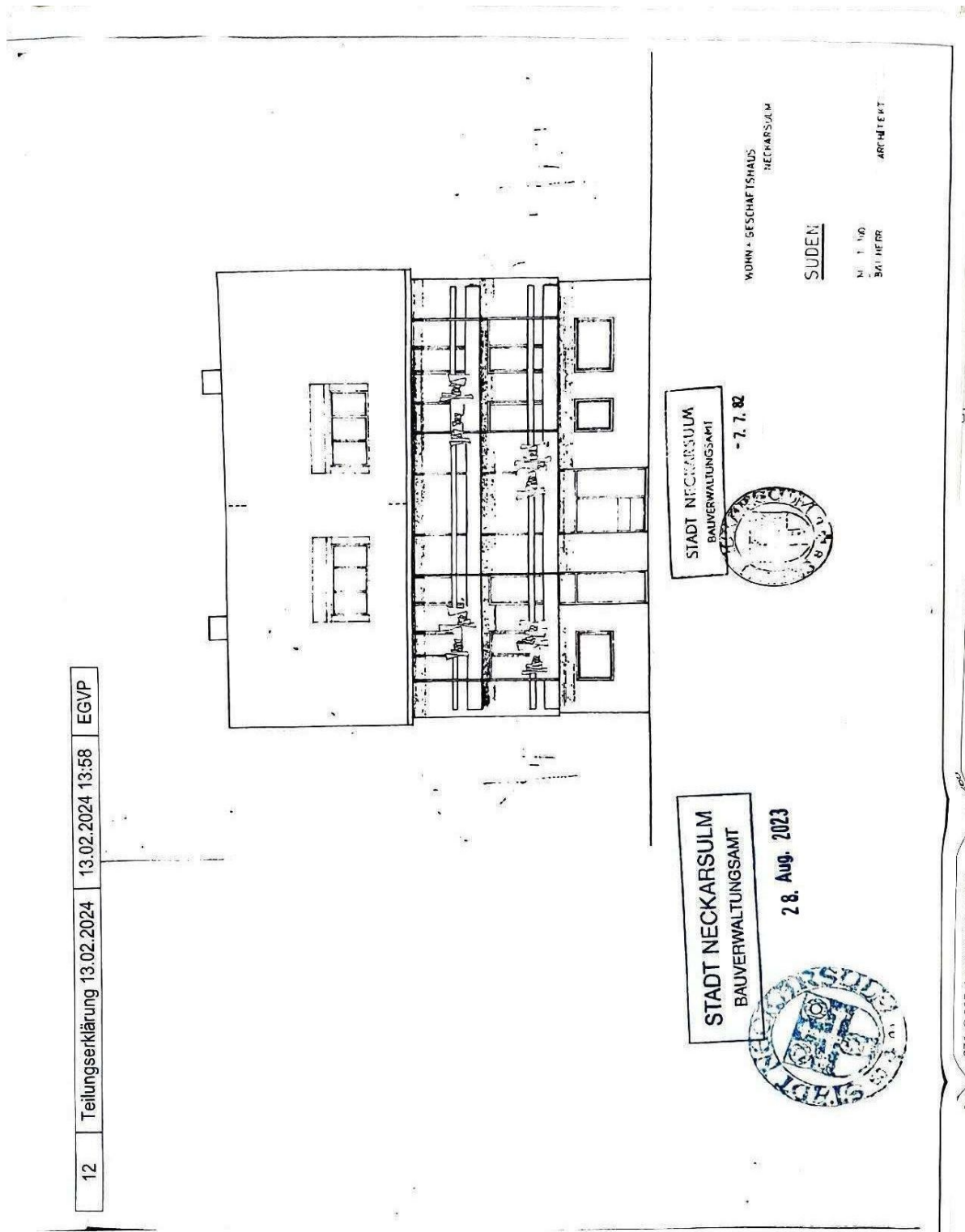
Seite 20 von 24



Ansichten

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne, Energieausweis

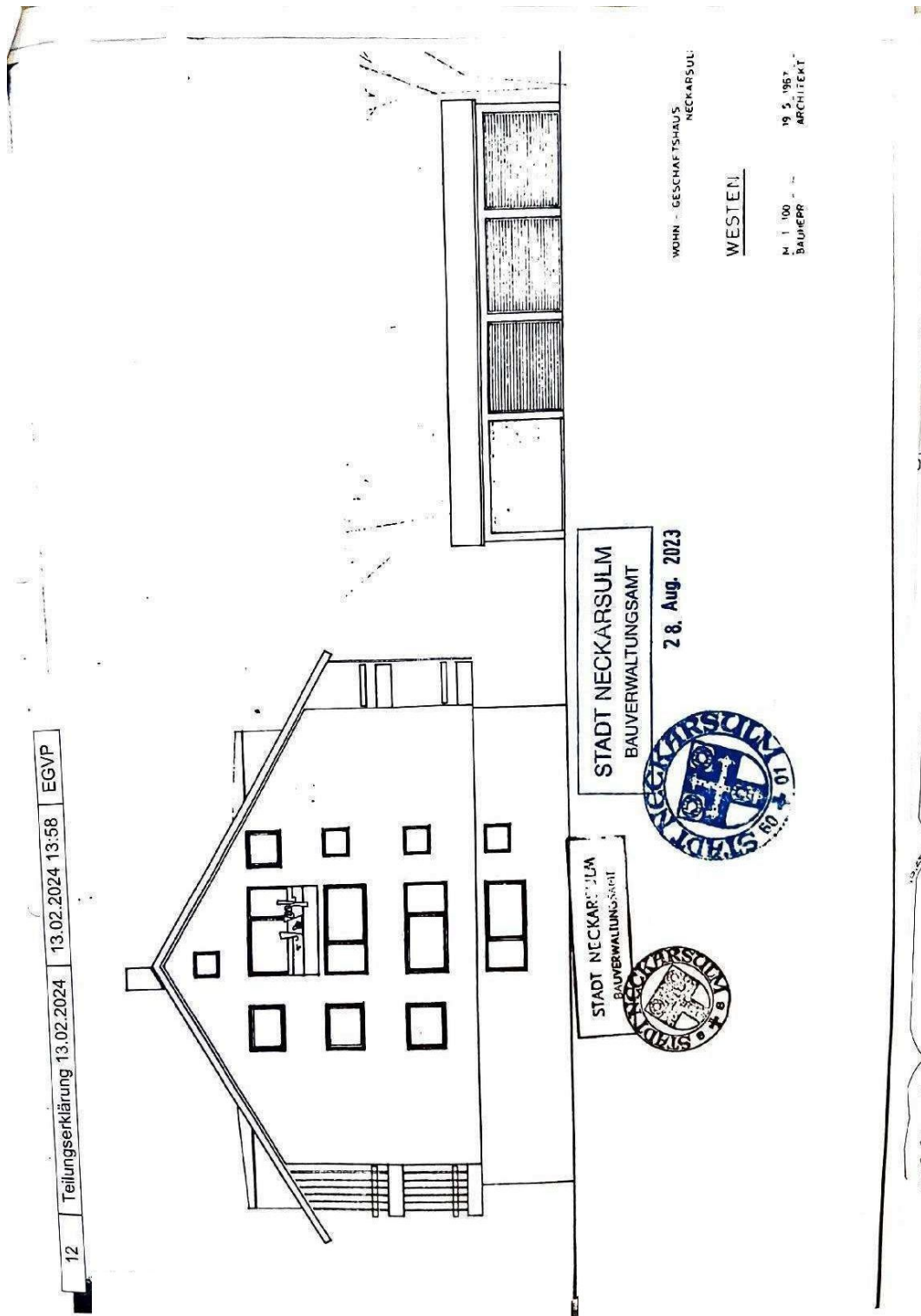
Seite 21 von 24



Ansichten

Anlage 3: Auszug Teilungserklärung und Aufteilungspläne, Energieausweis

Seite 22 von 24



Ansichten

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Wohnung ATP-Nr. 3



Bild 1: Straßenansicht Gebäude und Grundstück aus Norden

Bild 2: Blick in die Straße nach Südwesten (Innenstadt)



Bild 3: Blick in die Straße nach Nordosten (B27)

Bild 4: Blick auf gegenüberliegende Straßenseite

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 5: Straßenansicht Gebäude und Grundstück aus Nordwesten

Bild 6: Detail: Wohnung Nr. 3



Bild 7: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 8: Seitliche Zufahrt zum Hof

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 6



Wohnung ATP-Nr. 3



Bild 9: Rückseite

Bild 10: Garage ATP-Nr. 3 (zweite von links)



Bild 11: Gemeinschaftl. Trockenplatz im Nebengebäude



Bild 12: Nebengebäude mit Garage und Hauptgebäude (hinten) aus Südosten

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 13: Hauseingangsbereich



Bild 14: Treppenhaus



Bild 15: Eingang Wohnung ATP-Nr. 3



Bild 16: Balkon Straßenseite