

WERTGutachten Brunner Kirchbrunnenstraße 3 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn
Vollstreckungsgericht
Knorrstraße 1
74074 Heilbronn

Datum: 19.06.2025
Az.: 24-12/aghn-zv/3K143/24

GUTACHTEN

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

des im Teileigentumsgrundbuch von Neckarsulm, Blatt 4429, eingetragenen **143/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem gemischt genutzten Gebäude (Mehrfamilienhaus mit Gewerbeinheit) bebauten Grundstück in 74172 Neckarsulm, Berliner Straße 7, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Raumeinheit im Untergeschoss, bestehend aus einem Ladenraum und einem WC, im Aufteilungsplan mit Nr. 0 bezeichnet**

Gerichts-Az.: Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert, rd.
3 K 143/24 04.03.2025	165.000 € 17,67-fache Jahresrohertrag rd. 3.446,12 €/m ² NF
Risikoabschlag -5% wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung des Gebäudes	



Teileinheit ATP Nr. 0
im Untergeschoss

Zusammenfassung

Vermietete Gewerbeinheit (Schlafberatung) im Untergeschoss eines Gebäudes mit 5 weiteren Wohnungen, Baujahr 1973. Nutzfl. ca. 47,88 m², 1-2 Zimmer, 1 WC. Sondernutzungsrecht an 2 Pkw-Stellplätzen im Freien. Guter Zustand. Externe professionelle WEG-Verwaltung. Gute Wohnlage, mittlere Gewerbelage im Neckarsulmer Wohngebiet „Neuberg“.

Etwaiges Zubehör (außerhalb der Wertermittlung): Teeküche, Zeitwert 500 €, Klima-/Heizgerät, Zeitwert 1.000 €, Markise, Zeitwert 300 €.

Digitale Kopie-Ausfertigung (PDF-Format)

Dieses Gutachten besteht aus 67 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.: 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

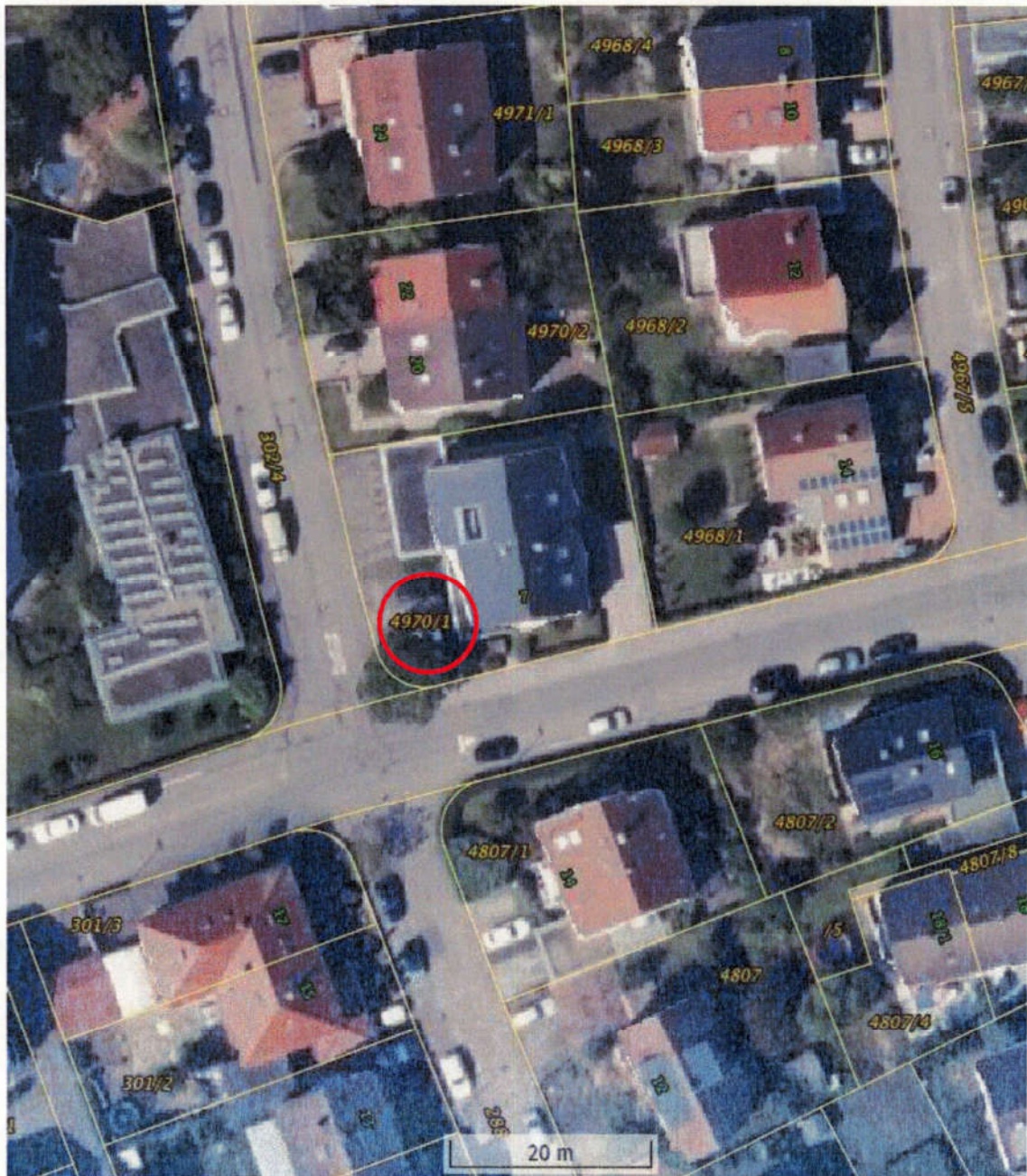
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



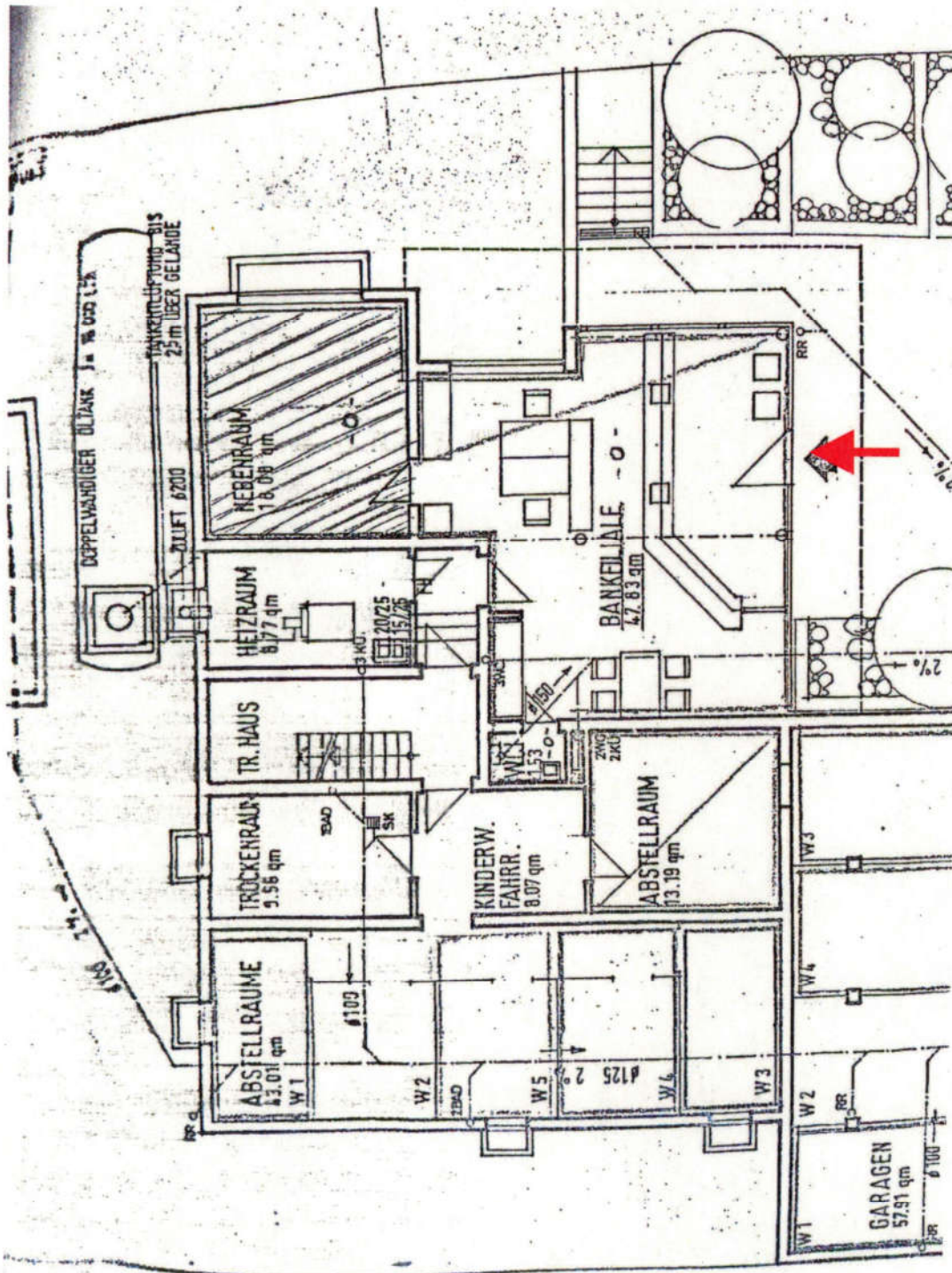
Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



Anlage 3: Auszug Teilungserklärung mit Nachtrag, Aufteilungspläne, Flächenberechnung

Seite 15 von 15



Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Teileinheit ATP Nr. 0
im Untergeschoss

Bild 1: Außenansichten Gebäude und Grundstück

Bild 2: Blick in die Straße nach Osten



Bild 3: Blick in die Straße nach Westen

Bild 4: Außenansichten Gebäude und Grundstück

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Hauseingang Wohnungen Ostseite

Bild 6: Blick in die Göppinger Straße nach Norden



Teileinheit ATP Nr. 0
im Untergeschoss

Bild 7: Außenansichten Gebäude und Grundstück (ff.)

Bild 8:

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Teileinheit ATP Nr. 0
im Untergeschoss



Bild 9: Teileigentum ATP Nr. 0 (Ladeneinheit) (ff.)

Bild 10:

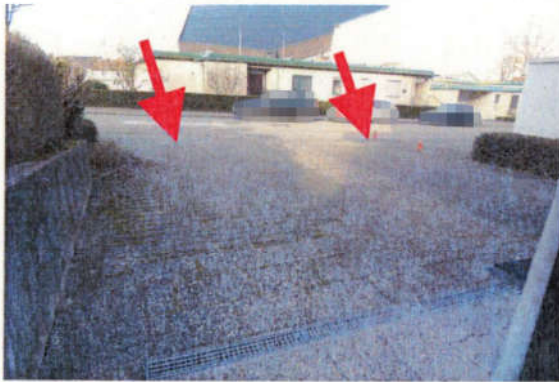


Bild 11: 2 Pkw-Stellplätze ATP Nr. 0



Bild 12: Teileigentum ATP Nr. 0 (ff.)