

WERTGutachten Brunner + Kirchbrunnenstraße 3 + 74072 Heilbronn

Amtsgericht Heilbronn  
Vollstreckungsgericht  
Knorrstraße 1  
74074 Heilbronn

Datum: 20.12.2024  
Az.: 24-08/aghn-zv/2K76/24

# GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Heilbronn, Blatt 23551, eingetragenen **39,240/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem gemischt genutzten Gebäude bebauten Grundstück in 74078 Heilbronn, Böckinger Straße 4,6,8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet**

Gerichts-Az.:	Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	Verkehrs-/Marktwert
4 K 55/26	01.10.2024	142.000 €  nach Risikoabschlag 10% wegen nicht gestatteter Innenbesichtigung



Ansicht aus Norden

**Eigengenutzte Wohnung** im Dachgeschoss in gemischt genutztem Gebäude Baujahr 1984. 2 Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC, Abstellkammer, 2 Balkone. Wohnfl. ca. 55 m<sup>2</sup>. Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Abstellraum im Untergeschoss, Einstellplatz in Tiefgarage. Gebäude-Energieeffizienzklasse G.

Exponierte, einfache Wohnlage an Ortsdurchfahrt von Neckargartach im Kreuzungsbereich (Wohnlagenklasse 4,2 nach Gutachterausschuss).

Zubehör: Konnte nicht festgestellt werden.

### Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 70 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

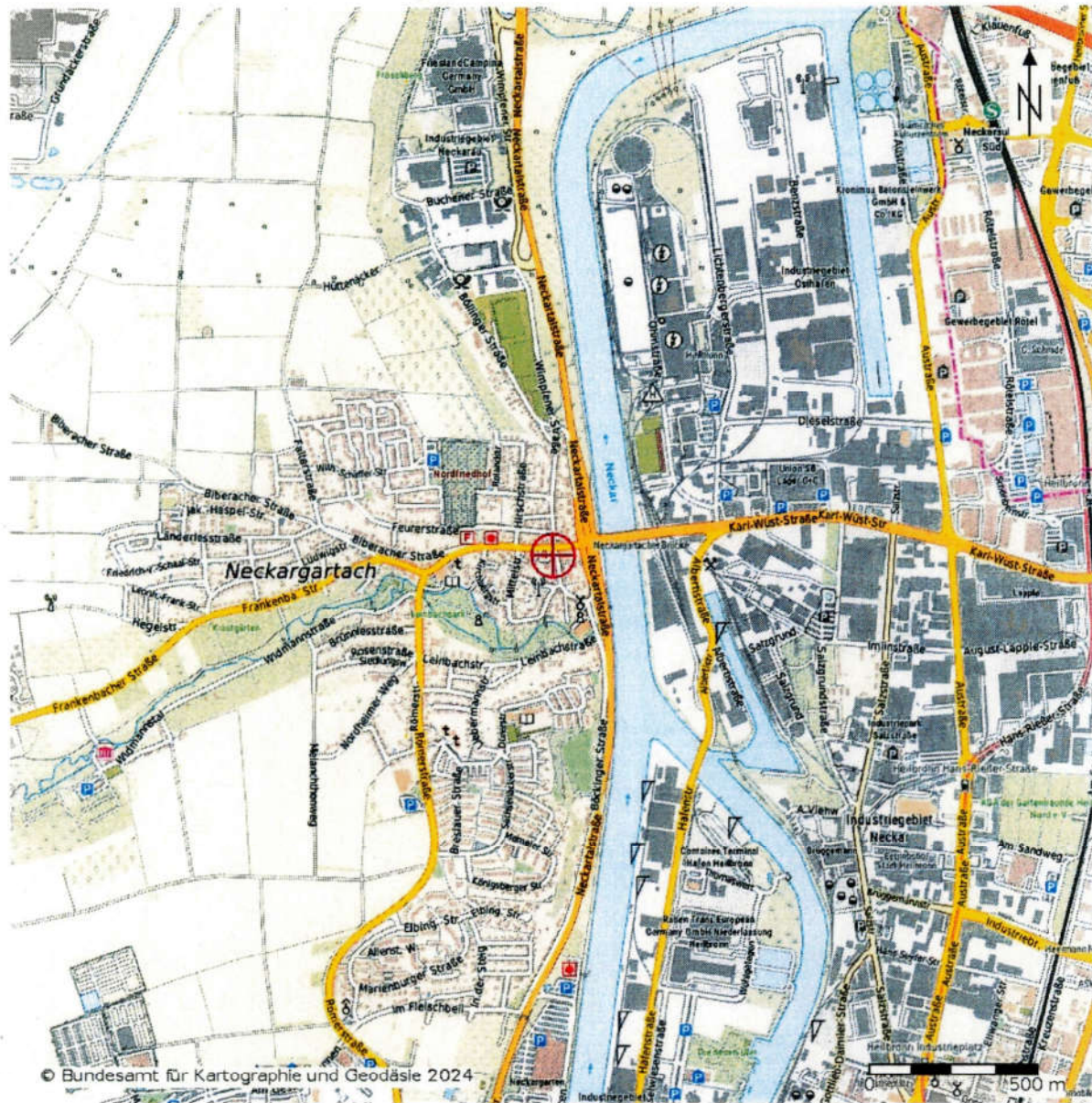


**Geprüfte Fachkompetenz**  
Geprüfter Sachverständiger  
GIS Sprengnetter Akademie

**Gesicherte Marktkompetenz**  
Mitglied Expertengremium  
Region Heilbronn

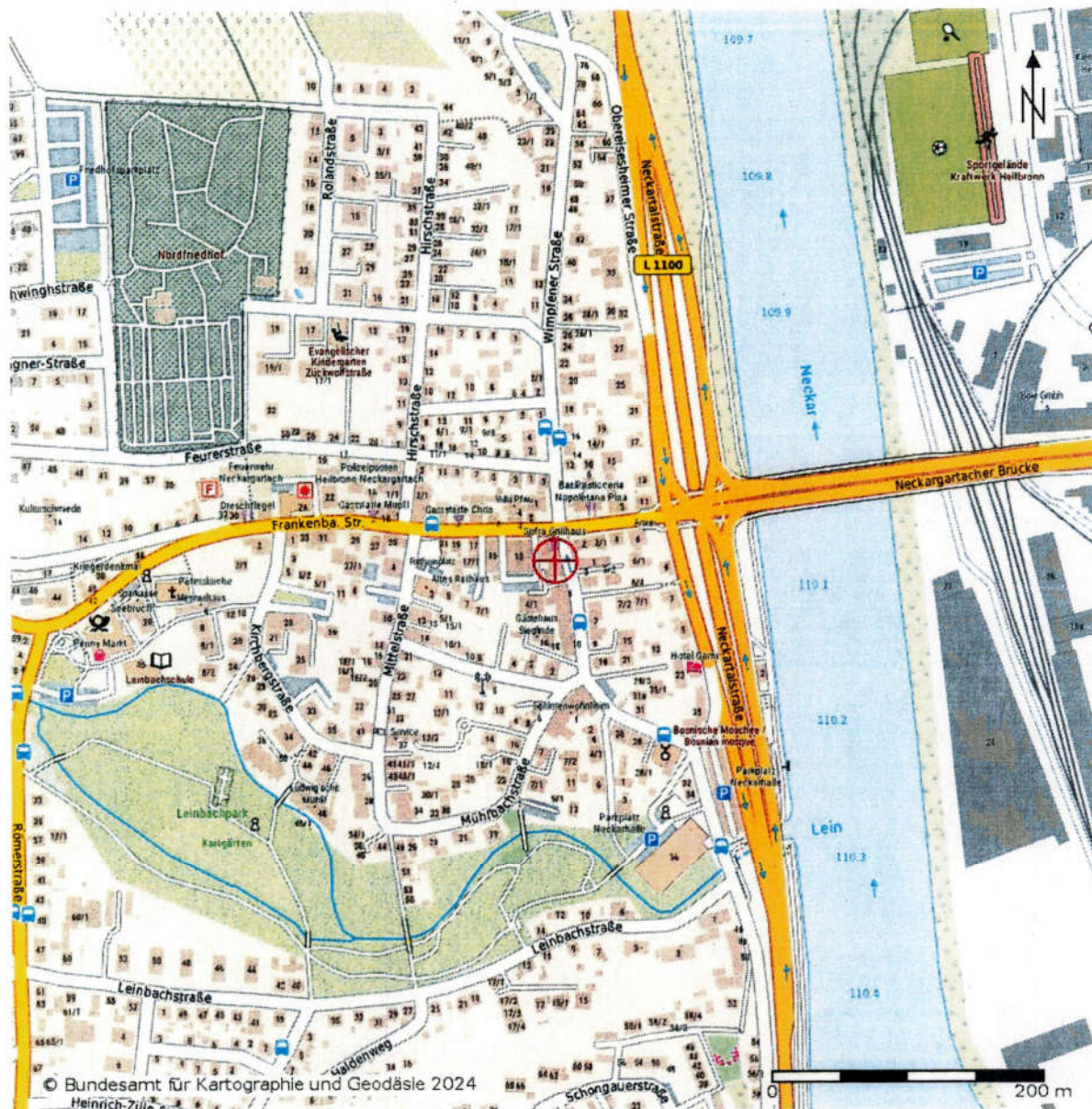
# Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 2 von 6



# Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 3 von 6



## Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

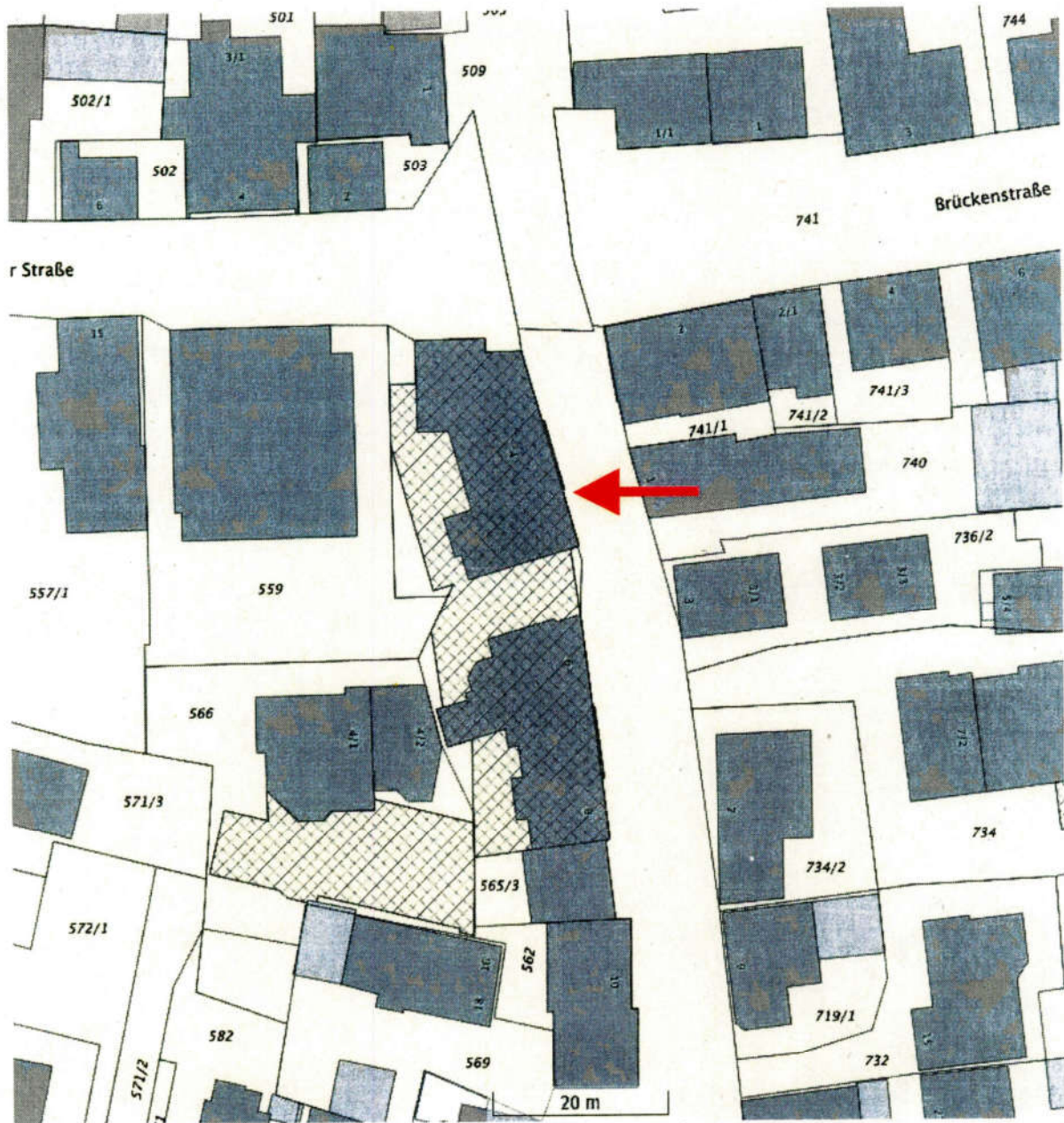
Seite 4 von 6



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

# Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 5 von 6



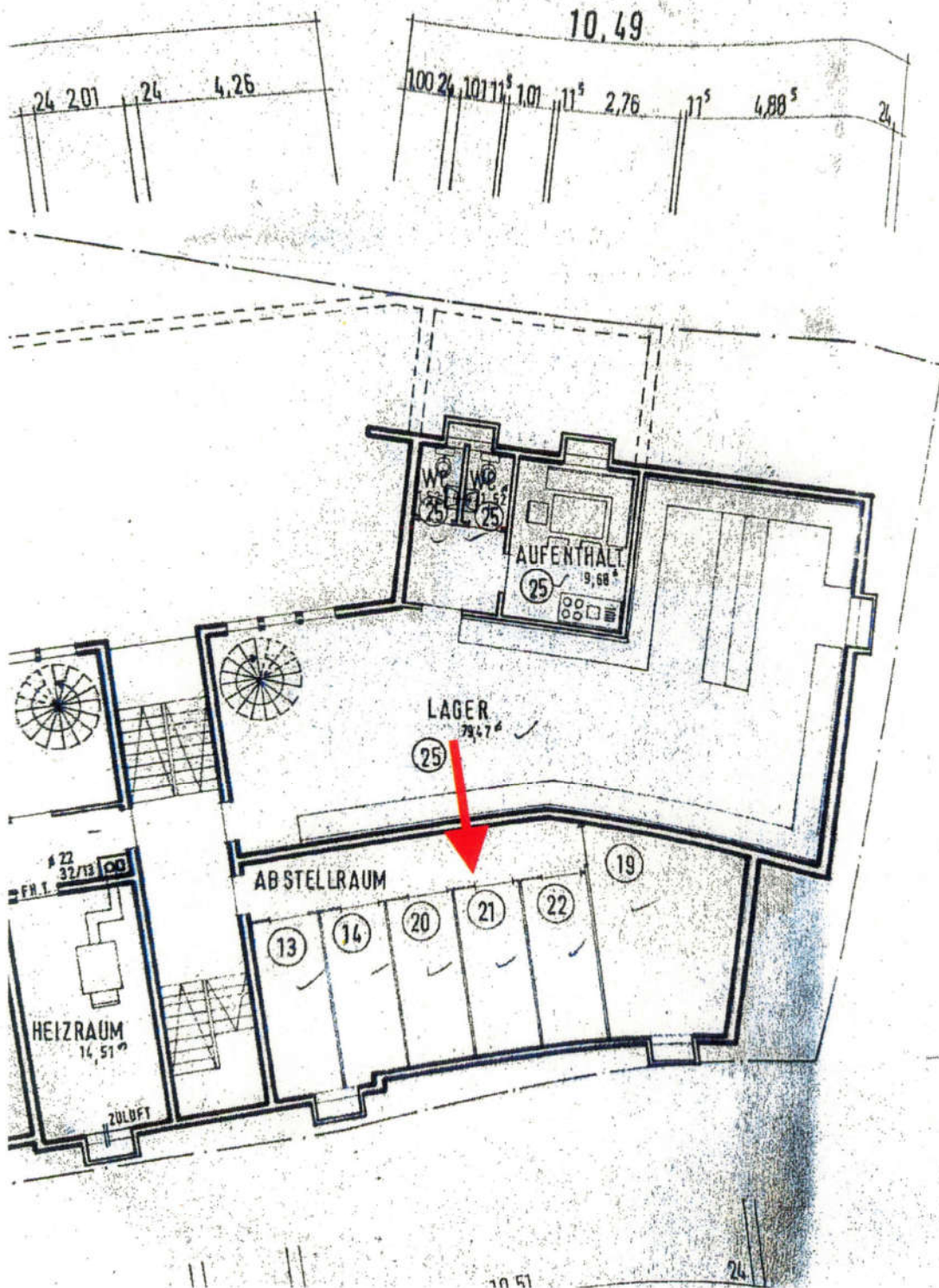
### Anlage 1: Umgebungskarte, Ortsplan, Katasterkarte, Luftbild

Seite 6 von 6



### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

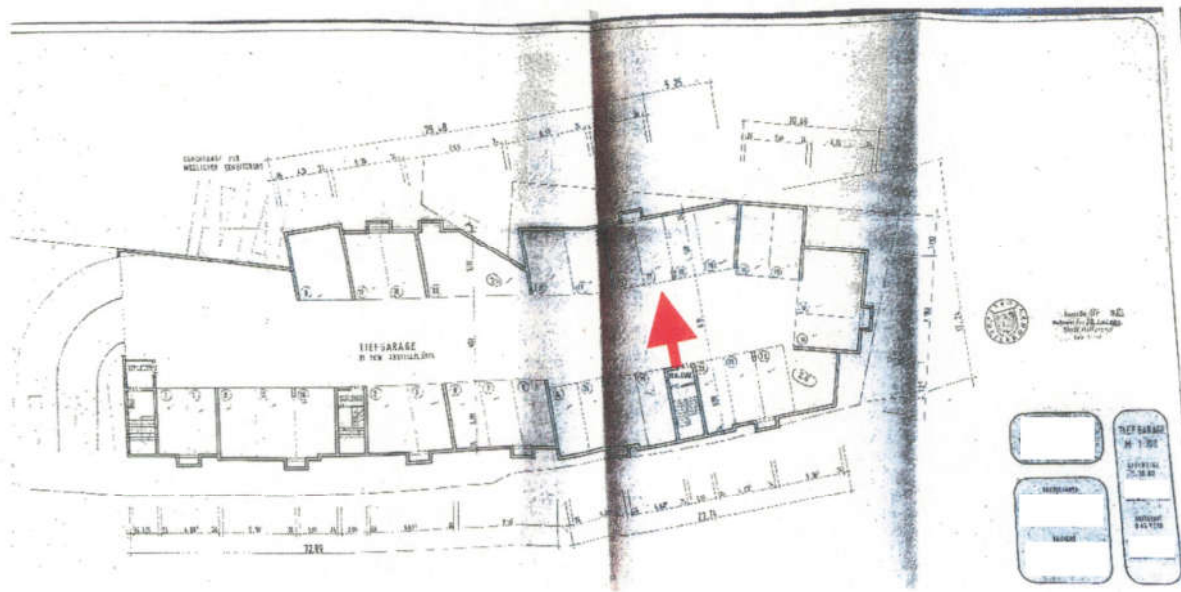
Seite 3 von 13



Ausschnitt Untergeschossplan

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

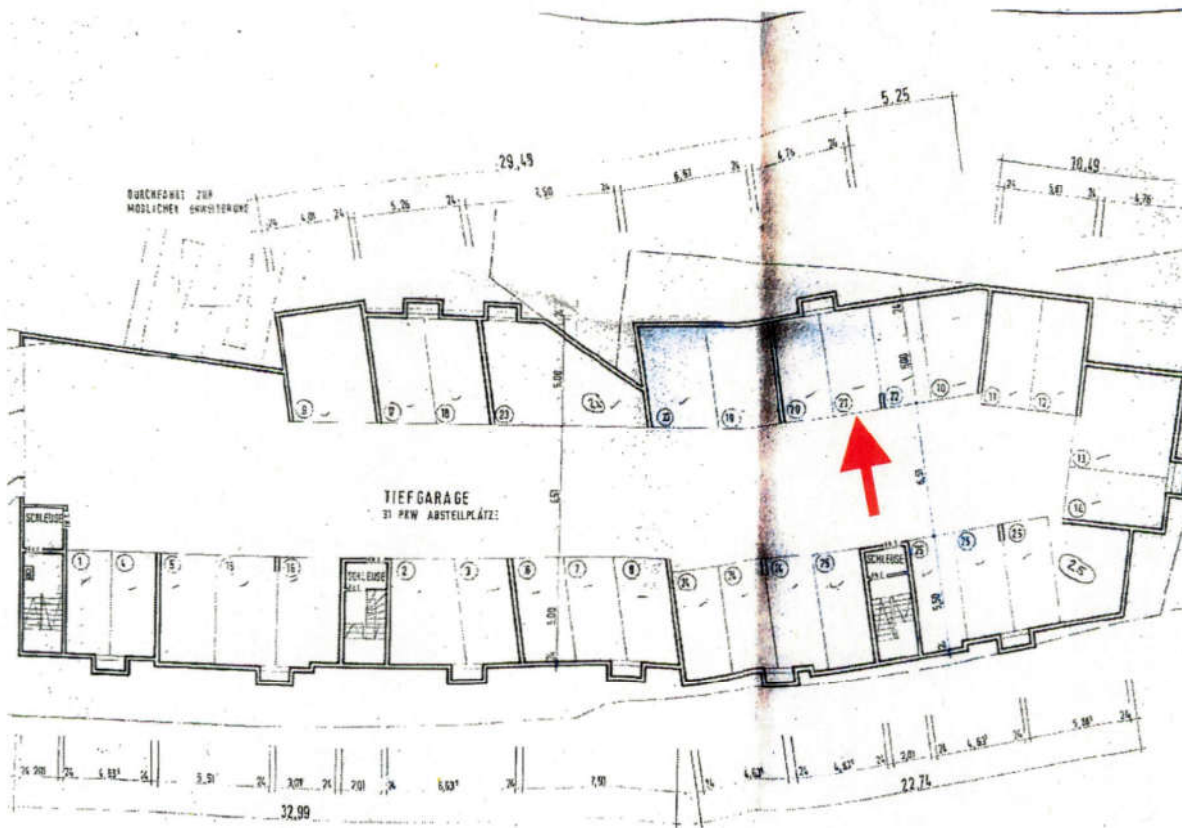
Seite 4 von 13



Ausschnitt Tiefgaragenplan

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

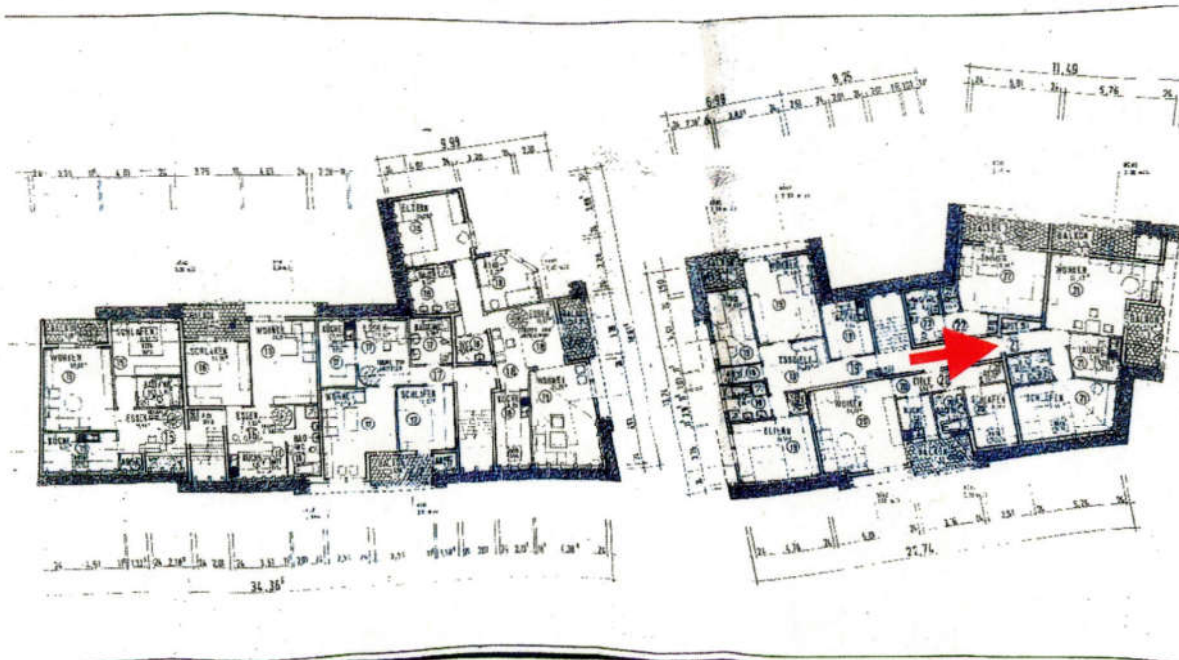
Seite 5 von 13



Ausschnitt Tiefgaragenplan

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

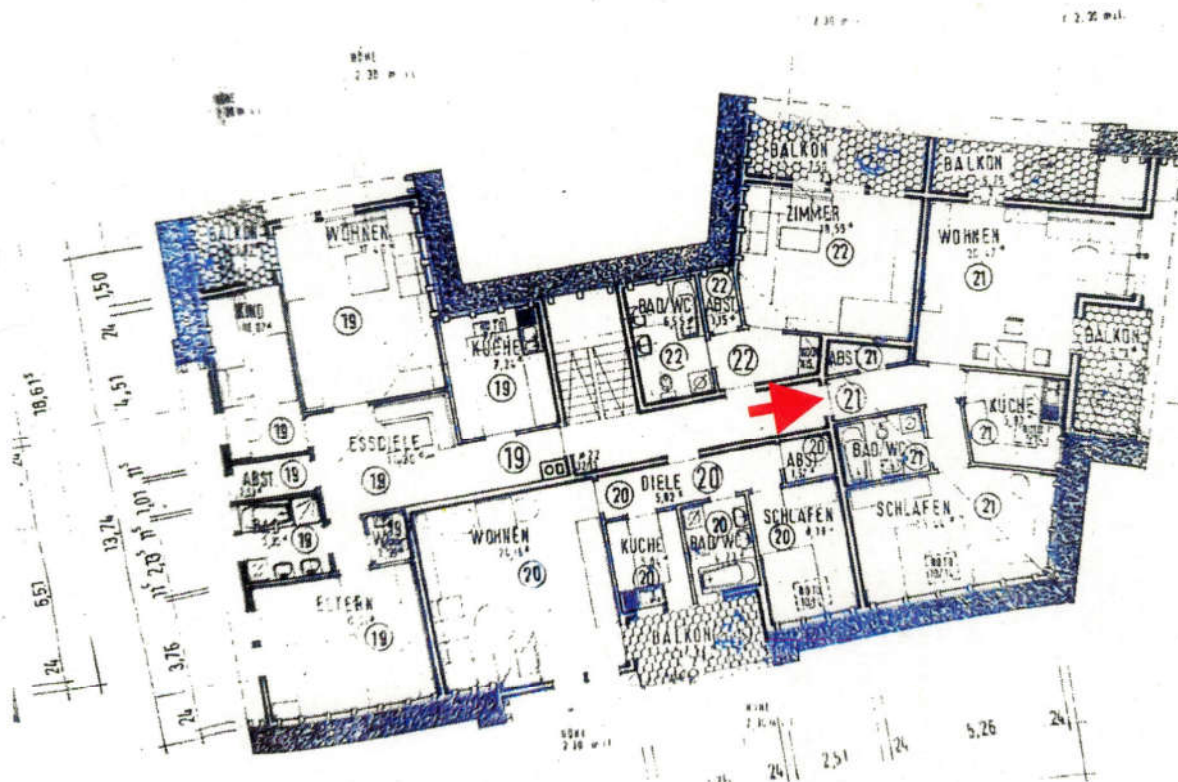
Seite 6 von 13



Ausschnitt Dachgeschossplan

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

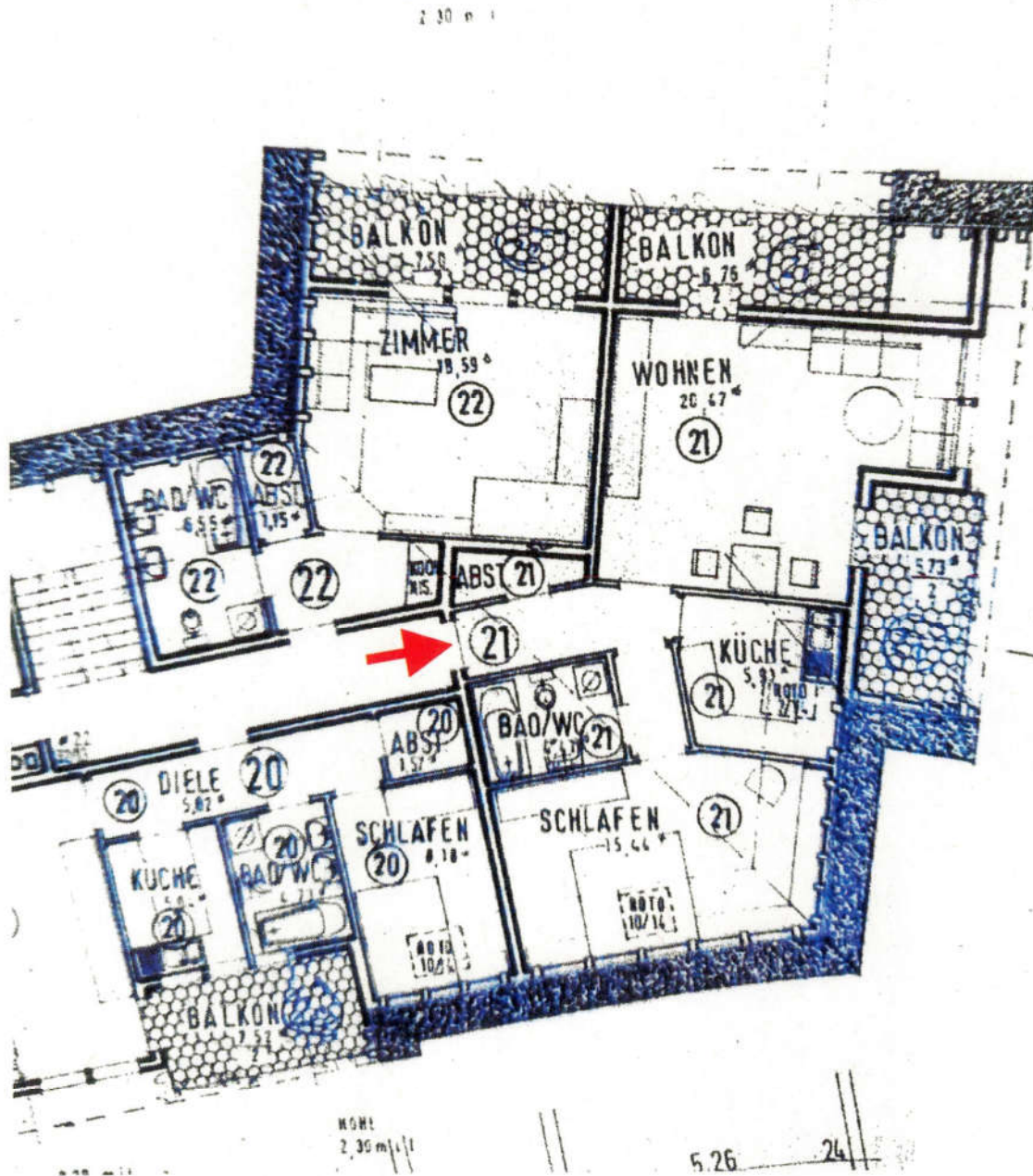
Seite 7 von 13



Ausschnitt Dachgeschossplan

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

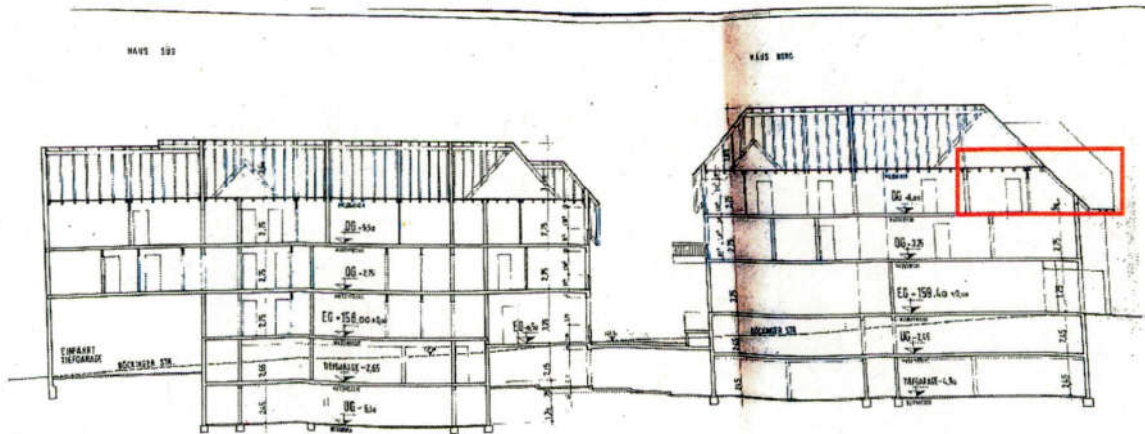
Seite 8 von 13



Grundriss Wohnung Nr. 21 im Dachgeschoss

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

Seite 9 von 13



Schnitt



### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

Seite 11 von 13



Auschnitt Ansicht Osten

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

Seite 12 von 13

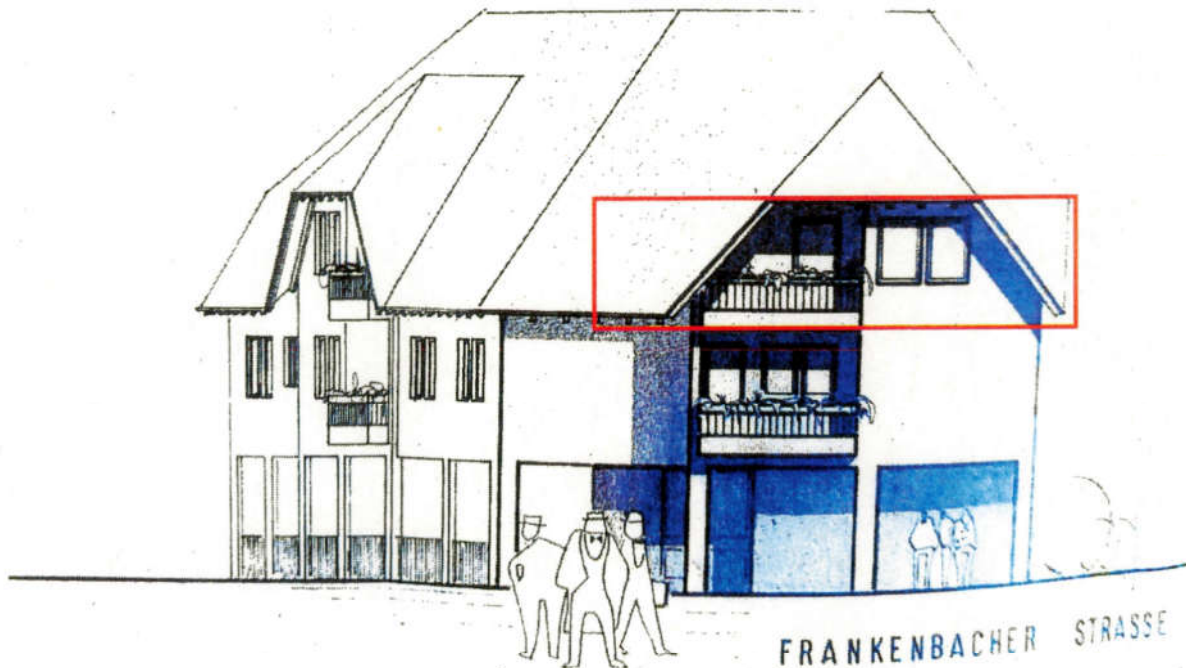


Ausschnitt Ansicht Westen

### Anlage 3: Auszug Teilungserklärung, Aufteilungspläne

Seite 13 von 13

**NORDSEITE**  
HAUS NORD



Ausschnitt Ansichtn Norden

### Anlage 4: Wesentliche Markt- und Wertermittlungsdaten

Seite 1 von 18



Quelle (ff.): <https://www.gisserver.de/heilbronn>; Geoportal HN; Bodenrichtwert zum 01.01.2023



## Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 3

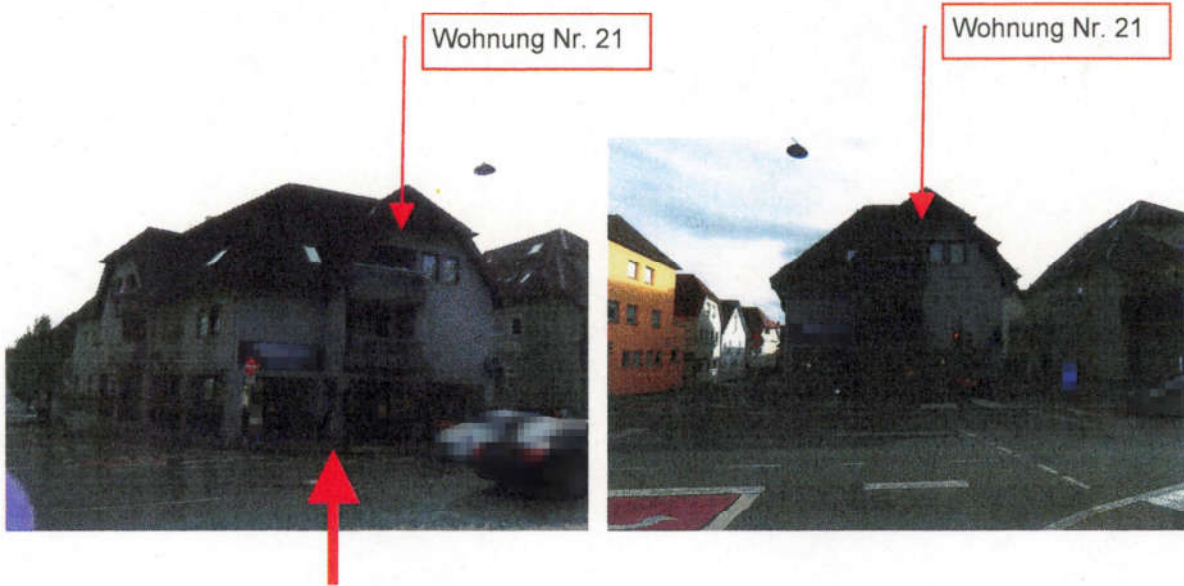


Bild 1: Ansicht aus Nordosten

Bild 2: Ansicht aus Norden



Bild 3: Ansicht aus Nordwesten

Bild 4: Blick in die Straße nach Osten

## Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 3

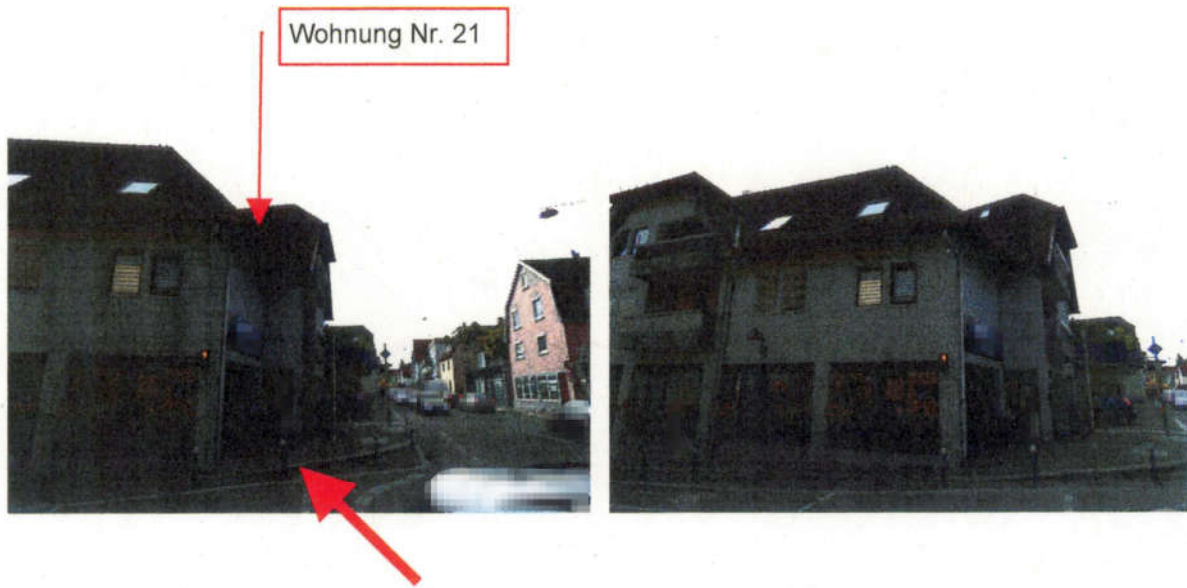


Bild 5: Blick in die Straße nach Westen

Bild 6: Ansicht aus Osten



Bild 7: Ansicht aus Südosten

Bild 8: Einfahrt Garage an südlicher Gebäudegrenze

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 3



Bild 9: Hauszugang Geb.Nr. 4



Bild 10: Hauseingang Geb.Nr. 4